

LINH VIET

**CÔNG TY TNHH TƯ VẤN THIẾT KẾ KIẾN TRÚC & XD
LINH VIỆT**

Số 15-17 Bạch Liêu – Phường Bảo An – Tỉnh Khánh Hòa
VPDD: Số 195-197 Thống Nhất – Phường Tây Nha Trang – Tỉnh
Khánh Hòa

Tel: 0259.3517637 - Fax: 0259.3517637

Email: kientruclinhviet@gmail.com

THUYẾT MINH TÓM TẮT

**QUY HOẠCH CHI TIẾT NGANG (TỶ LỆ 1/500) DỰ ÁN ĐẦU TƯ
XÂY DỰNG PHÂN HIỆU TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT THÀNH PHỐ
HỒ CHÍ MINH TẠI THÀNH PHỐ NHA TRANG, TỈNH KHÁNH HÒA**



TỔ CHỨC THỰC HIỆN:

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT : ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG NAM NHA TRANG

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH : PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ.

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH: TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT THÀNH PHỐ
HỒ CHÍ MINH

ĐƠN VỊ LẬP ĐỒ ÁN QUY HOẠCH : CÔNG TY TNHH TVTK KIẾN TRÚC VÀ XÂY
DỰNG LINH VIỆT

KHÁNH HÒA, NĂM 2026

THUYẾT MINH TÓM TẮT

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG (TỶ LỆ 1/500)

ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHÂN HIỆU TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH TẠI THÀNH PHỐ NHA TRANG, TỈNH KHÁNH HÒA

Địa điểm: Vị trí lô đất 07, Khu trường học, đào tạo và dạy nghề Bắc Hòn Ông,
phường Nam Nha Trang (xã Phước Đồng cũ), tỉnh Khánh Hòa

Tổ chức thực hiện:

Cơ quan phê duyệt: Ủy Ban Nhân Dân phường Nam Nha Trang

Cơ quan thẩm định: Phòng Kinh Tế Hạ Tầng và Đô Thị Phường Nam Nha Trang

Cơ quan chủ đầu tư: Trường Đại Học Luật Thành phố Hồ Chí Minh

Đơn vị lập đồ án quy hoạch: Liên Danh

- Công ty CP Tư Vấn Kiến Trúc Và Xây Dựng Thành Phố Hồ Chí Minh

- Công ty CP Công Nghệ Và Tư Vấn CIC

- Công ty TNHH Tư Vấn Thiết Kế Kiến Trúc và Xây Dựng Linh Việt

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
ỦY BAN NHÂN DÂN
PHƯỜNG NAM NHA TRANG

Khánh Hoà, ngày tháng năm 2026

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH
PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ
PHƯỜNG NAM NHA TRANG

Khánh Hoà, ngày tháng năm 2026

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT THÀNH
PHỐ HỒ CHÍ MINH

Tp. Hồ Chí Minh, ngày... tháng... năm 2026

HIỆU TRƯỞNG



ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP ĐỒ ÁN
CÔNG TY TNHH TƯ VẤN THIẾT KẾ
KIẾN TRÚC VÀ
XÂY DỰNG LINH VIỆT

Khánh Hoà, ngày tháng năm 2026

PHÓ GIÁM ĐỐC



Trần Anh Điệp

Khánh Hoà, ngày tháng 03 năm 2026.

MỤC LỤC

PHẦN I: PHẦN MỞ ĐẦU	7
I. Luận cứ, phân tích về vị trí, phạm vi quy hoạch và quy mô diện tích lập quy hoạch tổng mặt bằng; đánh giá điều kiện tự nhiên, hiện trạng và mối quan hệ của khu đất với tổng thể kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật và môi trường	7
1. Luận cứ lập quy hoạch tổng mặt bằng:.....	7
2. Căn cứ pháp lý.....	7
3. Xác định vị trí, phạm vi và quy mô diện tích lập quy hoạch tổng mặt bằng.....	10
3.1. Vị trí và phạm vi lập quy hoạch tổng mặt bằng	10
3.2. Quy mô diện tích lập quy hoạch tổng mặt bằng	12
4. Quan điểm, mục tiêu lập quy hoạch.....	12
4.1. Quan điểm	12
4.2. Mục tiêu	13
5. Đánh giá điều kiện tự nhiên, hiện trạng và mối quan hệ của khu đất với tổng thể kiến trúc cảnh quan hạ tầng kỹ thuật môi trường	13
5.1. Đánh giá hiện trạng về điều kiện tự nhiên	13
5.2. Hiện trạng dân cư, lao động	14
5.3. Hiện trạng sử dụng đất	14
5.4. Hiện trạng về không gian kiến trúc cảnh quan	15
5.5. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường	15
5.6. Hiện trạng chuẩn bị kỹ thuật	16
6. Nhận xét chung.....	17
7. Mối liên hệ của khu đất với tổng thể kiến trúc cảnh quan.....	17
II. Các yêu cầu, định hướng tại quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung đối với khu đất lập quy hoạch tổng mặt bằng	18
1. Căn cứ pháp lý và định hướng quy hoạch	18
2. Yêu cầu và định hướng quy hoạch đối với khu đất.....	18
III. Phương án tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan; bố trí tổng mặt bằng các công trình; xác định chức năng sử dụng đất, quy mô diện tích, dân số, chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng lô đất xây dựng công trình; phương án quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi quy hoạch	19
1. Phương án tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan; bố trí tổng mặt bằng các công trình	19
1.1. Nguyên tắc lập quy hoạch tổng mặt bằng	19
1.2. Quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan.....	19
1.3. Quy hoạch các tuyến đường dây đầu nối	20
2. Chức năng sử dụng đất	20

3. Chỉ tiêu sử dụng đất theo từng lô chức năng:	22
4. Phương án quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi quy hoạch	23
4.1. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật	23
4.1.1. Quy hoạch giao thông	23
4.1.2. Giải pháp san nền	24
4.1.3. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa:	26
4.1.4. Quy hoạch hệ thống cấp nước	27
4.1.5. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:	28
4.1.6. Quy hoạch hệ thống cấp điện và chiếu sáng	29
4.1.7. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc	30
5. Tổng hợp đường dây đường ống	31
6. Hạ tầng kỹ thuật ngầm dự kiến	31
6.1.1. Mạng lưới hạ tầng kỹ thuật ngầm	31
6.1.2. Hệ thống thoát nước mưa và nước thải	31
6.1.3. Yêu cầu kỹ thuật và an toàn đối với công trình ngầm	31
6.1.4. Vị trí và quy mô công trình ngầm	31
IV. Đề xuất giải pháp về nguồn vốn và tổ chức thực hiện	32
1. Nguồn vốn đầu tư	32
2. Giải pháp tổ chức thực hiện	32
V. Kết luận và kiến nghị	33

DANH MỤC HÌNH ẢNH

<i>Hình 1. Vị trí khu vực nghiên cứu lập quy hoạch</i>	<i>11</i>
<i>Hình 2. Sơ đồ vị trí khu quy hoạch</i>	<i>12</i>
<i>Hình 3. Sơ đồ phân bố địa hình khu vực.....</i>	<i>13</i>
<i>Hình 4. Sơ đồ mạng lưới thủy văn</i>	<i>14</i>
<i>Hình 5. Hiện trạng khu đất</i>	<i>15</i>
<i>Hình 6. Hiện trạng tuyến đường Nguyễn Tất Thành (ĐT.6571)</i>	<i>15</i>
<i>Hình 7. Tuyến đường D3.....</i>	<i>16</i>
<i>Hình 8. Tuyến đường N4.....</i>	<i>16</i>
<i>Hình 9. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan theo tổng mặt bằng 1/500</i>	<i>19</i>
<i>Hình 10. Tổng mặt bằng sử dụng đất</i>	<i>22</i>

DANH MỤC BẢNG

<i>Bảng 1: mực nước lớn nhất ứng với các tần suất thiết kế .Error! Bookmark not defined.</i>	
<i>Bảng 2: Bảng thống kê chỉ tiêu sử dụng đất.....</i>	<i>22</i>
<i>Bảng 3: Bảng thống kê khối lượng san nền.....</i>	<i>25</i>
<i>Bảng 4: Bảng thống kê khối lượng cấp nước.....</i>	<i>27</i>
<i>Bảng 5: Bảng thống kê khối lượng cấp nước.....</i>	<i>28</i>
<i>Bảng 6: Bảng thống kê khối lượng cấp điện.....</i>	<i>30</i>

DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

BXD	bộ xây dựng
GTCC	giao thông công cộng
NN&PTNT	nông nghiệp và phát triển nông thôn
BTNMT	bộ tài nguyên môi trường
BĐKH	biến đổi khí hậu
CTR	chất thải rắn
KCN	khu công nghiệp
NTM	nông thôn mới
QHV	quy hoạch vùng
QHXD	quy hoạch xây dựng
TDTT	thể dục thể thao
TH	tiểu học
THCS	trung học cơ sở
TTHC	trung tâm hành chính
UBND	ủy ban nhân dân
VLXD	vật liệu xây dựng
TP	thành phố

PHẦN I: PHẦN MỞ ĐẦU

I. Luận cứ, phân tích về vị trí, phạm vi quy hoạch và quy mô diện tích lập quy hoạch tổng mặt bằng; đánh giá điều kiện tự nhiên, hiện trạng và mối quan hệ của khu đất với tổng thể kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật và môi trường

1. Luận cứ lập quy hoạch tổng mặt bằng:

Hiện nay, khu vực Nam Trung Bộ và Tây Nguyên đang có tốc độ phát triển kinh tế nhanh nhưng lại thiếu hụt trầm trọng các cơ sở đào tạo luật uy tín, chuyên sâu. Giải quyết tình trạng "khát" nhân lực: Cung cấp cán bộ tư pháp, luật sư, chuyên gia pháp lý cho các cơ quan nhà nước và doanh nghiệp tại địa phương. Giảm tải cho cơ sở chính: Cơ sở tại TP.HCM hiện đang quá tải về lưu lượng sinh viên và không gian phát triển nghiên cứu.

Phù hợp với chiến lược phát triển vùng và quy hoạch quốc gia. Dự án này bám sát các nghị quyết quan trọng của Trung ương về phát triển tỉnh Khánh Hòa:

Nghị quyết số 09-NQ/TW: Định hướng đưa Khánh Hòa trở thành thành phố trực thuộc Trung ương vào năm 2030, là trung tâm dịch vụ, du lịch và giáo dục của khu vực.

Vị trí địa lý chiến lược và khả năng kết nối.

Nha Trang có vị trí "vàng" để trở thành một trung tâm đào tạo mới: Tâm điểm kết nối: Dễ dàng tiếp cận cho sinh viên từ các tỉnh lân cận như Đắk Lắk, Lâm Đồng, Gia Lai.

Môi trường thực hành phong phú: Sự phát triển của các khu kinh tế (Vân Phong), cảng biển và du lịch quốc tế tại Khánh Hòa tạo ra môi trường thực tập, làm việc đa dạng cho sinh viên luật. Tạo ra môi trường học tập, nghiên cứu và sáng tạo liên ngành, giúp sinh viên phát triển năng lực khởi nghiệp.

2. Căn cứ pháp lý

a) Căn cứ Luật và các văn bản quy phạm pháp luật của Quốc hội:

- Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
- Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17/11/2020;
- Luật Đất đai số 31/2024/QH15;
- Luật Giáo dục Đại học (số 08/2012/QH13 và sửa đổi 34/2018/QH14)
- Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024;
- Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 của Quốc hội thông qua ngày 13/6/2019;
- Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15;
- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 và Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;

- Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 của Quốc hội thông qua ngày 17/06/2020 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 50/2014/QH13;

- Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017 và Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 về sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;

b) Căn cứ chiến lược, nghị quyết của Trung ương

- Nghị quyết số 11/NQ-CP ngày 05/02/2018 của Chính phủ về triển khai thi hành Luật Quy hoạch số 21;

c) Căn cứ các Nghị định của Chính phủ

- Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 và Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022;

- Nghị định số 58/2023/NĐ-CP ngày 20/06/2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2019/NĐ-CP ngày 07 tháng 5 năm 2019 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch;

- Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;

- Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

- Nghị định 52/2022/NĐ-CP ngày 08/8/2022 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức Bộ Xây dựng;

- Nghị định 35/2023/NĐ-CP ngày 20/06/2023 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;

- Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

- Nghị định số 105/2025/NĐ-CP ngày 15/5/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ;

- Nghị định số 131/2025/NĐ-CP ngày 2/6/2025 của Chính phủ quy định phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Nông nghiệp và Môi trường.

- Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ ban hành về quy hoạch chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

- Nghị định số 37/2019/NĐ-CP ngày 07/05/2019 của Chính phủ về Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quy hoạch;

- Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/08/2019 của Chính phủ về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 04 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 05 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

- Nghị định số 45/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ về hoạt động đo đạc và bản đồ;

- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

- Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật bảo vệ môi trường;

- Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

d) Căn cứ các Thông tư của Bộ, ngành

- Thông tư 10/2016/TT-BXD ngày 15/3/2016 của Bộ Xây dựng quy định về cấm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch xây dựng;

- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng Ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

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

- Thông tư 01/2024/TT-BTNMT ngày 02/02/2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc quy định định mức cho hoạt động thực hiện đánh giá môi trường chiến lược của quy hoạch;

- Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;

e) Căn cứ Nghị quyết, Quyết định, công văn của UBND tỉnh và chính quyền địa phương

- Nghị quyết số 66.1/2025/NQ-CP ngày 18 tháng 7 năm 2025 của Chính Phủ về quy định xử lý khó khăn, vướng mắc về việc lập mới, điều chỉnh và phê duyệt quy hoạch phân khu đối với khu vực hình thành đô thị khi thực hiện sắp xếp đơn vị hành chính các cấp và tổ chức chính quyền địa phương 2 cấp.

f) Các nguồn tài liệu, số liệu, bản đồ:

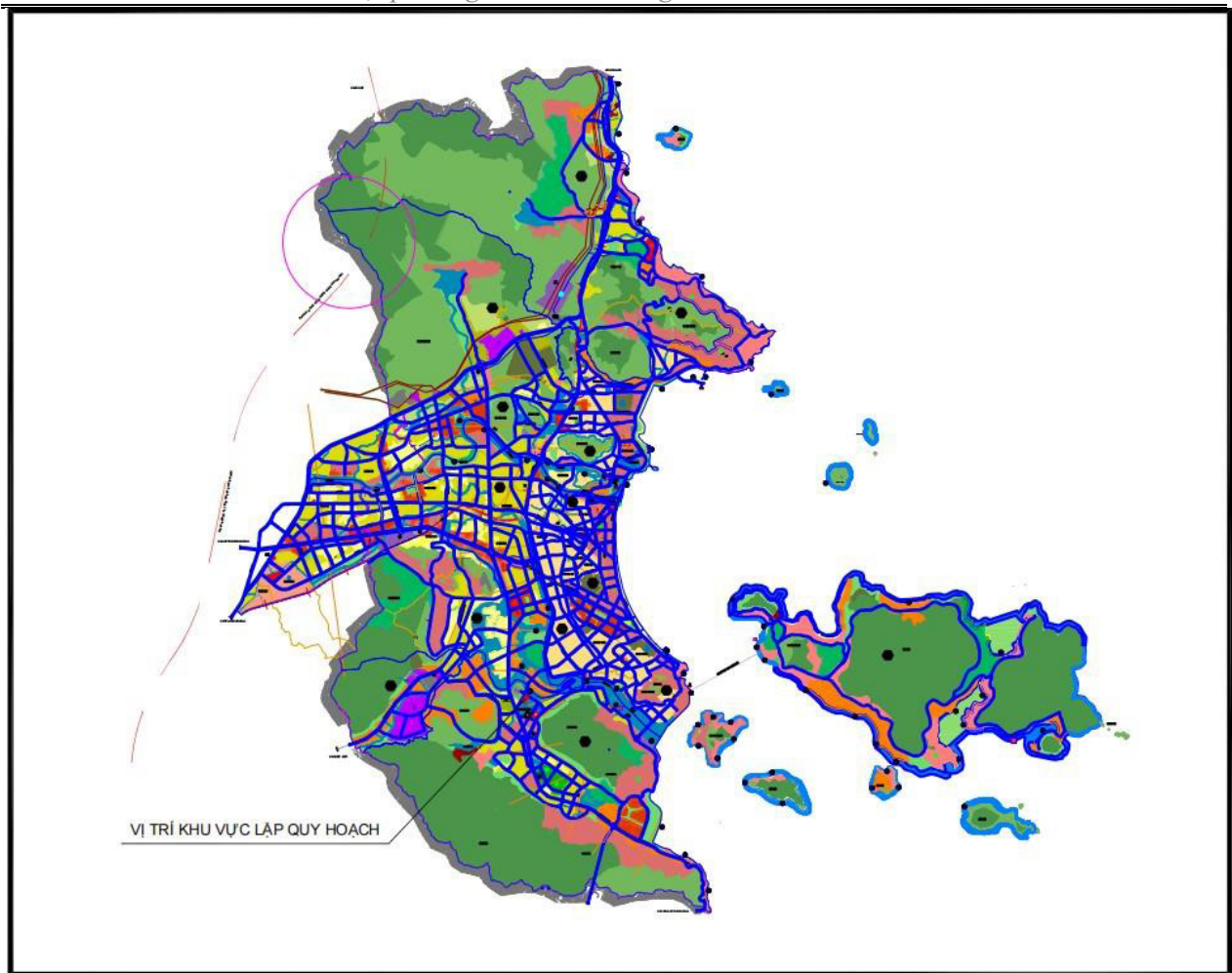
- Hồ sơ các quy hoạch, dự án phát triển chuyên ngành, phát triển hạ tầng kỹ thuật có liên quan trên địa bàn;
- Các dự án đầu tư đang thực hiện trên địa bàn khu vực;
- Bản đồ khảo sát địa hình khu vực thiết kế tỷ lệ 1/500;
- Kết quả điều tra khảo sát và các số liệu, tài liệu về khí tượng, thủy văn, địa chất, hiện trạng và các số liệu khác có liên quan;
- Bản đồ đo đạc địa hình tỷ lệ 1/2000 và 1/500 lập năm 2009 (Hệ tọa độ VN 2000);
- Các dự án đầu tư xây dựng, các tài liệu, văn bản và các số liệu điều tra có liên quan.

3. Xác định vị trí, phạm vi và quy mô diện tích lập quy hoạch tổng mặt bằng

3.1. Vị trí và phạm vi lập quy hoạch tổng mặt bằng

Vị trí, ranh giới:

Phân hiệu Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh tại thành phố Nha Trang, tọa lạc tại Lô đất ký hiệu 07 - Khu trường học, đào tạo và dạy nghề Bắc Hòn Ông, phường Nam Nha Trang (xã Phước Đồng cũ), tỉnh Khánh Hòa.



Hình 1. Vị trí khu vực nghiên cứu lập quy hoạch

Ranh giới quy hoạch

Ranh giới khu đất xây dựng	Kèm Bản đồ hiện trạng vị trí khu đất.
• Phía Đông Bắc	Giáp đường N1, lộ giới 24m
• Phía Đông Nam	Giáp trường Cao đẳng Kỹ thuật Công nghệ Nha trang
• Phía Tây Nam	Giáp đường N2, lộ giới 30m
• Phía Tây Bắc	Giáp đường D1 & mương hiện hữu



Hình 2. Sơ đồ vị trí khu quy hoạch

3.2. Quy mô diện tích lập quy hoạch tổng mặt bằng

Quy mô nghiên cứu lập quy hoạch: khoảng **21.655,3 m²**.

4. Quan điểm, mục tiêu lập quy hoạch

4.1. Quan điểm

- Cụ thể hoá các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu về sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, các yêu cầu về không gian, kiến trúc, kiểm soát kiến trúc, cảnh quan và những yêu cầu khác đối với từng khu vực thiết kế.
- Quy hoạch tổng mặt bằng là bước triển khai các chủ trương về phát triển quy hoạch của tỉnh và các quy hoạch chuyên ngành; bảo đảm thống nhất với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng và hạ tầng kỹ thuật hiện có.
- Phát triển dự án theo hướng an toàn – bền vững – hiệu quả: tổ chức không gian phù hợp, bảo đảm khoảng cách an toàn, hành lang bảo vệ công trình.
- Sử dụng đất hợp lý, tiết kiệm và hiệu quả: các công trình được bố trí theo hướng tối ưu quỹ đất, phù hợp địa hình, điều kiện tự nhiên.
- Bảo đảm tuân thủ tiêu chuẩn – quy chuẩn kỹ thuật và yêu cầu môi trường: áp dụng đầy đủ quy chuẩn về an toàn PCCC, hành lang lưới điện và bảo vệ môi

trường; bảo đảm xây dựng – vận hành không gây ảnh hưởng đáng kể đến hệ sinh thái và đời sống dân cư.

4.2. Mục tiêu

- Đánh giá hiện trạng và nhu cầu thực tế về không gian xây dựng phân hiệu Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh tại thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

- Xây dựng mô hình hoạt động của xây dựng phân hiệu Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh tại thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa

- Đề xuất tổ chức không gian kiến trúc linh hoạt, đa năng, hỗ trợ các hoạt động: học tập - nghiên cứu – ươm tạo ý tưởng – đào tạo kỹ năng – kết nối doanh nghiệp.

- Tạo điểm nhấn kiến trúc trong khuôn viên trường, góp phần nâng cao hình ảnh, thương hiệu và môi trường sáng tạo học đường.

- Cụ thể hoá các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu về sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, các yêu cầu về không gian, kiến trúc, kiểm soát kiến trúc, cảnh quan và những yêu cầu khác đối với từng khu vực thiết kế.

- Xây dựng phân hiệu Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh tại thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa được kết nối với định hướng phát triển không gian và tầm nhìn sau năm 2030, kết nối với định hướng chiến lược của vùng .

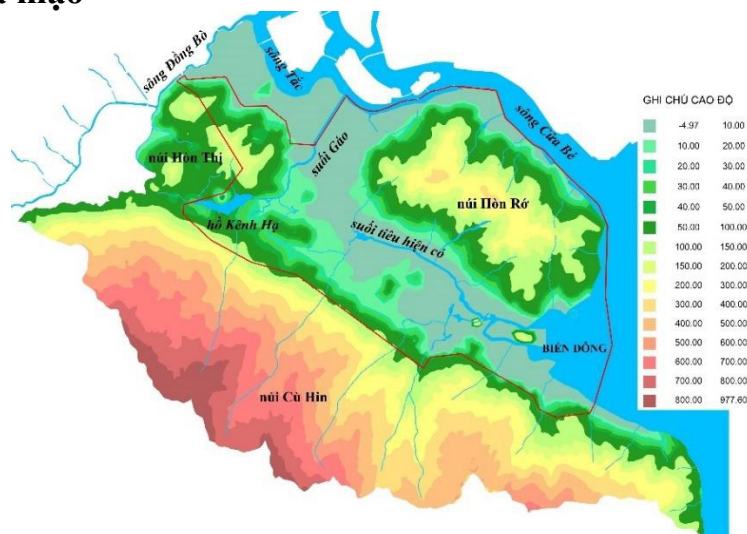
- Làm cơ sở pháp lý cho các bước đầu tư tiếp theo, gồm lập thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật, thẩm định – phê duyệt và triển khai thi công.

- Tối ưu hoá hiệu quả và bảo đảm an toàn vận hành, hướng đến mục tiêu phát triển bền vững và giảm thiểu tác động môi trường.

5. Đánh giá điều kiện tự nhiên, hiện trạng và mối quan hệ của khu đất với tổng thể kiến trúc cảnh quan hạ tầng kỹ thuật môi trường

5.1. Đánh giá hiện trạng về điều kiện tự nhiên

a) Địa hình, địa mạo



Hình 3. Sơ đồ phân bố địa hình khu vực



Hình 5. Hiện trạng khu đất

5.4. Hiện trạng về không gian kiến trúc cảnh quan

- Khu vực có đặc điểm địa hình tương đối bằng phẳng, không gian thoáng kết hợp, chưa có sự gắn kết về không gian cảnh quan chung.

5.5. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường

a) Giao thông đối ngoại – giao thông đường bộ

Giao thông kết nối thuận tiện với mạng lưới giao thông đường tỉnh tăng cường hỗ trợ liên vùng, liên khu chức năng. Đánh giá kết nối giao thông đối ngoại tác động lên khu vực lập quy hoạch.



Hình 6. Hiện trạng tuyến đường Nguyễn Tất Thành (ĐT.657I)

b) Giao thông đối nội - giao thông đô thị

- Hệ thống đường giao thông đã triển khai theo quy hoạch giao thông đã hình thành ổn định: khu trường học đào tạo và dạy nghề Bắc Hòn Ông

- Hệ thống đường giao thông cấp nội bộ (phân khu vực) chủ yếu là đường bê tông lộ giới từ 20m đến 40m.



Hình 7. Tuyến đường D3



Hình 8. Tuyến đường N4

=> Nhận xét: Giao thông thuận lợi với khung giao thông liên khu vực có mặt cắt lớn kết nối thuận lợi với trung tâm thành phố Nha Trang quỹ đất mở rộng các tuyến đường đối ngoại theo định hướng quy hoạch chung thành phố Nha Trang đã được bố trí mặt bằng.

5.6. Hiện trạng chuẩn bị kỹ thuật

a) Thoát nước mưa

- Hiện tại đã có tuyến cống thoát nước mưa riêng dọc tuyến đường Đại lộ Nguyễn Tất Thành (ĐT.657I) kích thước cống tròn từ D400 ÷ D2000mm. Ngâm hoá một vài đoạn mương tiêu hiện trạng kích thước từ B1500 ÷ 2B2500mm.

- Hướng thoát nước: thoát theo mạng lưới đường cống ra sông Cửa Bé (ở phía Bắc phân khu) và ra biển (ở phía Đông Nam phân khu).

- Nhận xét: Khu vực thung lũng có nguy cơ tập trung lũ từ trên núi đổ về nên việc khơi thông và mở rộng các trục tụ thủy, mương đón chân núi là cần thiết để góp phần tiêu thoát lũ cho đô thị.

b) Hiện trạng hệ thống cấp nước

- Khu vực thiết kế quy hoạch đã có hệ thống nước máy với tuyến ống ngang $\phi 300$ đi dọc theo đại lộ Nguyễn Tất Thành (ĐT.657I).

c) Hiện trạng hệ thống cấp điện và chiếu sáng đô thị

Hệ thống điện chiếu sáng cho đại lộ Nguyễn Tất Thành đã được hoàn thiện đưa vào sử dụng; phía Tây Nam của khu vực thiết kế quy hoạch hiện có đường dây tải điện 15KV đi ngang; lưới điện phục vụ cho dân cư trong khu vực thiết kế quy hoạch được lấy từ mạng lưới điện của TP Nha Trang. Nguồn điện cấp cho Khu trường học, đào tạo và dạy nghề Bắc Hòn Ông là tuyến trung thế 22KV-471/EBT hiện hữu trên tuyến đường Nguyễn Tất Thành. Từ tuyến trung thế này dẫn vào khu quy hoạch.

d) Hiện trạng hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động

- Hiện khu vực dân cư đã được đầu tư xây dựng hệ thống cáp viễn thông, nguồn cấp viễn thông được lấy từ trạm Host trung tâm Thành phố Nha Trang. Nhìn

chung hệ thống viễn thông khu vực đủ đáp ứng nhu cầu cung cấp dịch vụ của người dân như: thoại, di động, internet, dịch vụ thanh toán, bưu cục,...

e) Quản lý chất thải rắn

Các loại chất thải rắn được thu gom và vận chuyển đến khu xử lý CTR Lương Hoà.

f) Hiện trạng môi trường

Nước thải được thu gom và xử lý tại Nhà máy Xử lý nước thải phía Nam tại xã Phước Đồng.

6. Nhận xét chung

Qua phân tích các nội dung hiện trạng dự án về điều kiện tự nhiên, khí hậu, địa chất công trình, hiện trạng và tương lai phát triển hạ tầng kỹ thuật của địa điểm xây dựng dự án, khả năng cung cấp lao động,... cho thấy các điều kiện này thuận lợi để nghiên cứu lập dự án xây dựng phân hiệu Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh tại thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

7. Mối liên hệ của khu đất với tổng thể kiến trúc cảnh quan

- Khu đất lập quy hoạch nằm trong vùng được định hướng phát triển khu trường học, đào tạo và dạy nghề Bắc Hòn Ông, xã Phước Đồng, tp. Nha Trang. Mối liên hệ của khu đất với tổng thể kiến trúc cảnh quan xung quanh được đánh giá sau:

- Cảnh quan chủ đạo: Là khu đất trồng gần với trung tâm xã và các công trình công cộng dịch vụ thương mại tại khu vực ngã ba Phước Đồng.

- Tính chất khu đất: Khu đất có tính đơn lập, tiếp giáp với các dự án trường học. Điều này tạo quỹ đất thuận lợi cho việc phát triển công trình.

Ảnh hưởng đến cảnh quan: Việc triển khai dự án dự án xây dựng phân hiệu Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh tại khu vực không làm thay đổi cấu trúc cảnh quan hiện hữu vì khu đất không có dân cư hay công trình kiến trúc đặc trưng, đồng thời nằm trong vùng được quy hoạch phát triển khu trường học, đào tạo và dạy nghề.

- Hải hòa với không gian xung quanh: Các hạng mục công trình sẽ được bố trí hợp lý, tương thích với địa hình bằng phẳng và các khu vực lân cận, đảm bảo không gian thông thoáng và tính thẩm mỹ tổng thể.

- Định hướng quy hoạch: Tổng mặt bằng dự án cần bảo tồn các yếu tố cảnh quan tự nhiên chủ đạo, đồng thời tổ chức không gian xây dựng hợp lý, tạo sự đồng bộ với các dự án hiện hữu, góp phần xây dựng cảnh quan khu vực hài hòa, bền vững.

II. Các yêu cầu, định hướng tại quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung đối với khu đất lập quy hoạch tổng mặt bằng

1. Căn cứ pháp lý và định hướng quy hoạch

Việc lập quy hoạch tổng mặt bằng dự án dự án xây dựng phân hiệu trường đại học luật thành phố Hồ Chí Minh tại phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. được thực hiện dựa trên các cơ sở pháp lý và định hướng quy hoạch:

Quyết định số 1205/QĐ-UBND ngày 08/05/2025 của UBND tỉnh Khánh Hòa, V/v “Phê duyệt đề án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu dân cư xã Phước Đồng, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa”;

Quyết định số 2706/QĐ-UBND ngày 27/10/2009 của UBND tỉnh Khánh Hòa, V/v “Phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch Lập đề án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu trường học, đào tạo và dạy nghề Bắc Hòn Ông, xã Phước Đồng, TP Nha Trang (điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu hậu cần nghề cá Bắc Hòn Ông)”;

- Quyết định số 2967/QĐ-UBND ngày 17/11/2010 của UBND tỉnh Khánh Hòa, V/v “Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/2000 Khu trường học, đào tạo và dạy nghề Bắc Hòn Ông, xã Phước Đồng, thành phố Nha Trang”;

- Công văn số 5726/UBND-XDND ngày 26/10/2011 của UBND tỉnh Khánh Hòa, V/v “Các dự án đầu tư xây dựng trong khu Quy hoạch trường học, đào tạo và dạy nghề Bắc Hòn Ông”;

- Công văn số 1001/UBND-XDND ngày 05/3/2012 của UBND tỉnh Khánh Hòa, V/v “Triển khai kết luận của Thường trực Tỉnh ủy liên quan đến các dự án đầu tư xây dựng do Tỉnh đoàn quản lý”;

2. Yêu cầu và định hướng quy hoạch đối với khu đất

- Khai thác tận dụng tiềm năng khu vực nghiên cứu
- Kết nối hạ tầng: Đầu nối dự án với các công trình hiện hữu đảm bảo đồng bộ hạ tầng kỹ thuật
- Sử dụng đất và tổ chức không gian:
- + Tổng diện tích lập quy hoạch: **21.655,3 m²**

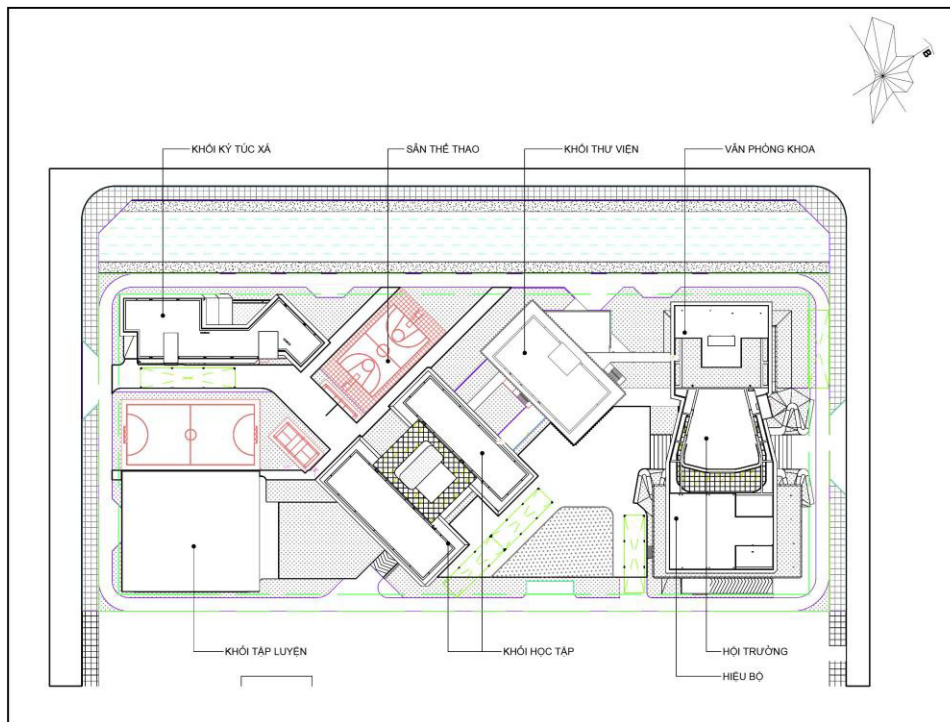
III. Phương án tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan; bố trí tổng mặt bằng các công trình; xác định chức năng sử dụng đất, quy mô diện tích, dân số, chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng lô đất xây dựng công trình; phương án quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi quy hoạch

1. Phương án tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan; bố trí tổng mặt bằng các công trình

1.1. Nguyên tắc lập quy hoạch tổng mặt bằng

- Phù hợp với Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/2000 Khu trường học, đào tạo và dạy nghề Bắc Hòn Ông, xã Phước Đồng, thành phố Nha Trang.
- Tuân thủ quy hoạch cấp trên và pháp luật hiện hành.
- Sử dụng quỹ đất hiệu quả tiếp cận theo hướng tối ưu công năng – linh hoạt không gian – khai thác chiều cao – tăng cường tương tác học thuật và doanh nghiệp và đường nội bộ.
- Đồng bộ hạ tầng và đấu nối điện, giảm tổn thất năng lượng, đảm bảo vận hành.
- Tổ chức cảnh quan hài hòa, bảo vệ môi trường, giảm phát thải khí.
- Đảm bảo an toàn thi công, vận hành, dự phòng rủi ro thiên tai, sự cố kỹ thuật.

1.2. Quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan



Hình 9. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan theo tổng mặt bằng 1/500

- Phương án tổ chức không gian được xác lập theo nguyên tắc đồng bộ, đảm bảo kết nối thuận lợi cho các hạng mục, tối ưu vận hành và đáp ứng yêu cầu an toàn kỹ thuật theo quy định.
- Xây dựng trường đại học xanh, hòa hợp với hiện trạng thiên nhiên, đảm bảo cân đối hài hoà với các trường lân cận trong khu vực.
- Đảm bảo tính chỉnh thể, thống nhất và khả năng phát triển của cơ cấu quy hoạch hiện đại, năng động và thống nhất trong từng giai đoạn.
- Bảo đảm tính hợp lý của tổ chức không gian chức năng, phù hợp và đáp ứng yêu cầu công nghệ và mối quan hệ hoạt động giữa các cơ cấu chức năng quy hoạch tạo lập trong chỉnh thể thống nhất.
- Không gian quy hoạch kiến trúc phải đạt được các yêu cầu cao về nghệ thuật bố cục, tổ chức không gian.
- Đảm bảo môi trường học tập hiện đại, tiện nghi cao đáp ứng nhu cầu phát triển dài hạn và phù hợp với yêu cầu đặc thù của ngành nghề đào tạo.
- Đảm bảo tính bền vững của môi trường và cảnh quan thiên nhiên.
- Thực hiện đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch.

1.3. Quy hoạch các tuyến đường dây đấu nối

a) Nguyên tắc quy hoạch

- Hướng tuyến xác định theo thỏa thuận với đơn vị quản lý lưới điện (TBA 35/220 kV; lưới 22 kV).

b) Mô tả cột điện và hành lang an toàn

- Cột điện
- + Loại cột: thép hoặc bê tông cốt thép, tuân thủ TCVN và quy định an toàn lưới điện.
- + Chiều cao cột: theo Văn bản 76/TC-QC (quy định tĩnh không).
- + Khoảng cột: tính toán theo điện áp, tải trọng dây, điều kiện địa chất – khí hậu.

c) Quy hoạch chi tiết tuyến đấu nối

- Nguồn điện cấp cho Khu trường học, đào tạo và dạy nghề Bắc Hòn Ông là tuyến trung thế 22KV-471/EBT hiện hữu trên tuyến đường Nguyễn Tất Thành. Từ tuyến trung thế này dẫn vào khu quy hoạch.

2. Chức năng sử dụng đất

Khu đất được tổ chức theo các nhóm chức năng chính như sau:

Khối hiệu bộ - hành chính (A)

a) Phòng chức năng: Hỗ trợ hoạt động quản lý và điều hành của nhà trường, bao gồm các phòng họp, văn phòng làm việc cho ban giám hiệu và các phòng ban chức năng khác.

b) Các trung tâm trực thuộc: Bao gồm các trung tâm nghiên cứu và hỗ trợ sinh viên, cung cấp đầy đủ các dịch vụ và hỗ trợ cần thiết cho hoạt động giáo dục và nghiên cứu.

c) Hội trường 500 chỗ, hội trường 200 chỗ.

d) Văn phòng khoa: Được bố trí để hỗ trợ các hoạt động hành chính và quản lý liên quan đến các khoa trong trường, đảm bảo hoạt động giảng dạy diễn ra suôn sẻ.

Khối học tập - giảng dạy (B)

b) Phòng học: Chiếm phần lớn diện tích trong khối học tập, đảm bảo cung cấp đủ không gian học tập cho sinh viên theo quy mô dự kiến. Các phòng học được trang bị cơ sở vật chất hiện đại để hỗ trợ việc giảng dạy và học tập.

Khối thư viện (C)

Thư viện: Được thiết kế với sức chứa 600 chỗ ngồi, cung cấp không gian đọc sách, nghiên cứu và truy cập tài nguyên học thuật.

Khu nội trú (D)

a) Nhà ở công vụ cho cán bộ giảng dạy

b) Nhà ở sinh viên (ký túc xá)

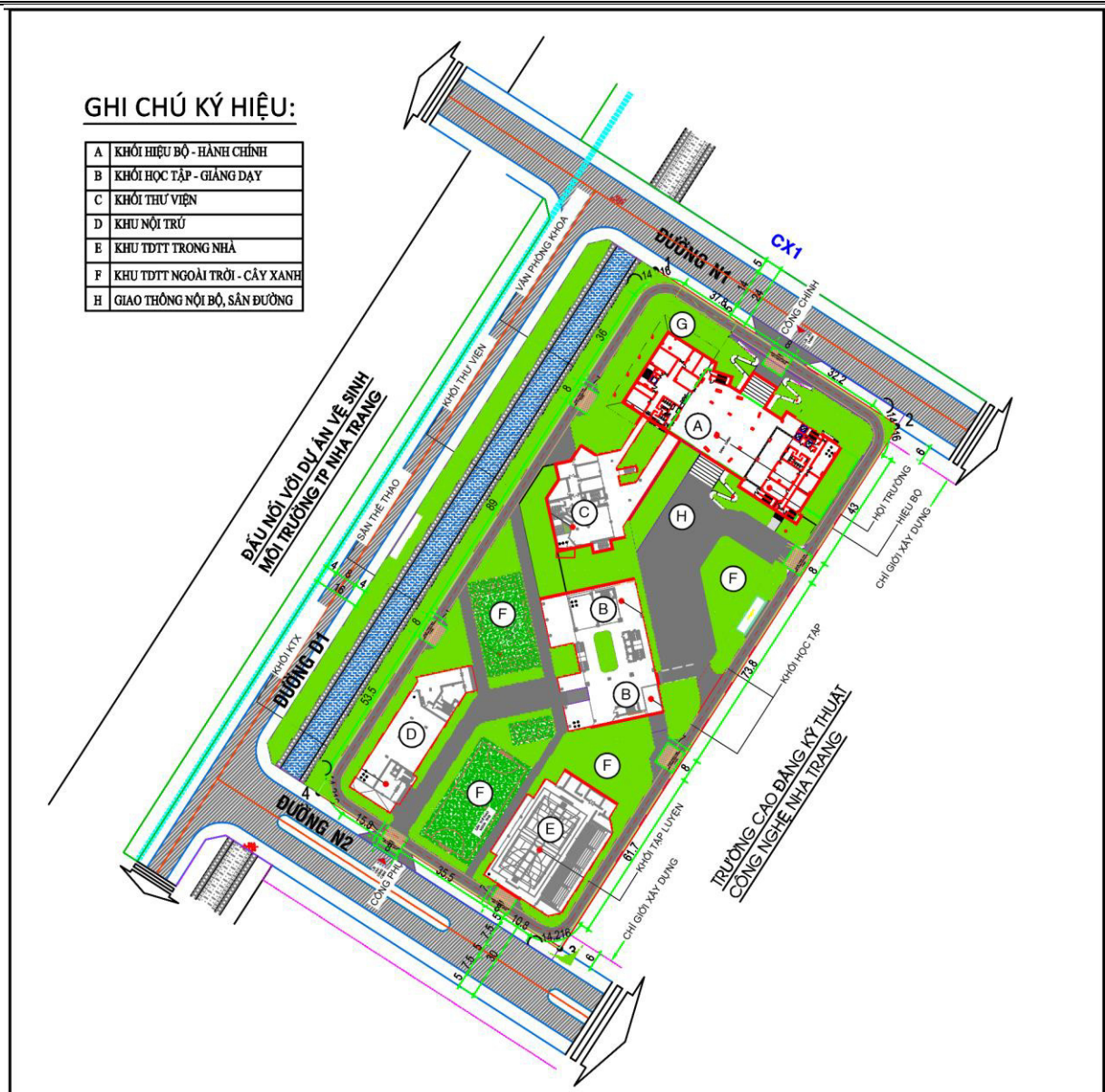
c) Nhà ăn: phục vụ nhu cầu cho cán bộ công nhân viên và sinh viên.

Khu TDTT trong nhà (E)

Nhà tập luyện: Phục vụ nhu cầu rèn luyện thể chất của sinh viên, đồng thời có thể cung cấp dịch vụ cho các đối tượng ngoài trường, tạo thêm nguồn thu cho nhà trường.

Khu TDTT ngoài trời (F)

Sân thể thao là không gian quan trọng để sinh viên rèn luyện thể chất và hoàn thành các học phần giáo dục thể chất bắt buộc theo chương trình đào tạo.



Hình 10. Tổng mặt bằng sử dụng đất

3. Chỉ tiêu sử dụng đất theo từng lô chức năng:

Khu đất nghiên cứu Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 xây dựng phân hiệu Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh tại thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa có tổng diện tích là 21.655,3 m²

Bảng 1: Bảng thống kê chỉ tiêu sử dụng đất

Ký Hiệu	Khu Chức Năng	Diện tích xây dựng (m ²)	Tầng cao	Tổng diện tích sàn xây dựng (m ²)	Tỷ lệ %
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
A	Khối hiệu bộ - hành chính	2.135,57	5	10.677,85	9,86%

Ký Hiệu	Khu Chức Năng	Diện tích xây dựng (m²)	Tầng cao	Tổng diện tích sàn xây dựng (m²)	Tỷ lệ %
B	Khối học tập - giảng dạy	1.557,69	4	6.230,76	7,19%
C	Khối thư viện	1.035,30	3	3.105,90	4,78%
D	Khu nội trú	949,86	5	4.749,30	4,39%
E	Khu TDTT trong nhà	1.415,77	2	2.831,54	6,54%
F	Cây xanh + khu TDTT ngoài trời	8.438,42			38,97%
	Cây xanh	6.806,68			31,43%
	Khu TDTT ngoài trời	1.631,74			7,54%
H	Giao thông nội bộ, sân đường	6.122,69			28,27%
	Tổng cộng	21.655,3		27.595,35	100%
	Tổng diện tích sàn xây dựng dự kiến	27.595,35			
	Diện tích xây dựng	7.094,19			
	Mật độ xây dựng	33%			
	Hệ số sử dụng đất	1,27			

4. Phương án quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi quy hoạch

4.1. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

4.1.1. Quy hoạch giao thông

a) Tiêu chuẩn, quy phạm thiết kế:

TT	Tiêu chuẩn	
1	Quy chuẩn xây dựng Việt Nam- Quy hoạch Xây dựng	QCVN 01:2021/BXD
2	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình giao thông	QCVN 07-4:2016/BXD
3	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng công trình đảm bảo người tàn tật tiếp cận sử dụng	QCXDVN 10:2014
4	Đường đô thị-Yêu cầu thiết kế	TCXDVN 104:2007
5	Áo đường mềm – Xác định mô đun đàn hồi của nền đất và các lớp kết cấu áo đường bằng phương pháp sử dụng tấm ép ứng	TCVN 8861:2011
6	Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về báo hiệu đường bộ	QCVN 41:2019/BGTVT
7	Đường và hệ phố	TCXDVN 266-2002

b) Nguyên tắc thiết kế

- Tuân thủ mạng lưới đường quy hoạch đã được phê duyệt tại Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/2000 Khu trường học, đào tạo và dạy nghề Bắc Hòn Ông, xã Phước Đồng, thành phố Nha Trang.

c) Hệ thống giao thông

Giao thông đối ngoại

- Hệ thống mạng lưới giao thông đối ngoại được tổ chức thuận tiện cho việc kết nối giữa hệ thống giao thông đối nội với bên ngoài bằng trục giao thông chính gồm đường D3, đường N4 và đường số 59.

Đồng bộ và kết nối

+ Hệ thống giao thông được tổ chức đồng bộ với quy hoạch chung khu vực và các đồ án liên quan; đảm bảo kết nối thuận lợi giữa trường đại học luật với mạng lưới giao thông đối ngoại hiện hữu và định hướng phát triển trong tương lai.

d) Tổ chức giao thông

- Giao thông công cộng tiếp cận vào dự án thông qua các điểm dừng trên tuyến đường thuộc hạ tầng khung đoạn đi qua dự án.

e) Cấm mốc chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng:

- Cấm mốc đường: Các tuyến đường được thiết kế cấm mốc tại điểm giao của tim tuyến tại các điểm giao nhau trong hồ sơ lộ giới xây dựng tỷ lệ 1/500.

- Tọa độ X(m) và Y(m) của các mốc thiết kế được tính toán trên lưới tọa độ của bản đồ đo đạc tỷ lệ 1/500 dùng theo hệ tọa độ quốc gia VN2000.

4.1.2. Giải pháp san nền

a) Tiêu chuẩn, quy phạm thiết kế

STT	Tiêu chuẩn	
1	Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng	QCVN 01:2021/BXD
2	Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia - Các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị	QCVN 07:2016/BXD
3	Công tác đất quy phạm thi công và nghiệm thu	TCVN 447:2012

- Bản đồ địa hình, bản đồ hiện trạng, số liệu cao độ và đường đồng mức khu vực dự án.

- Kết quả khảo sát địa hình, địa chất, khí tượng-thủy văn tại khu vực lập quy hoạch.

- Các quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế hạ tầng kỹ thuật và các tiêu chuẩn chuyên ngành hiện hành có liên quan.

b) Nguyên tắc thiết kế:

- Đảm bảo đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật và kết nối với hệ thống giao thông, cấp thoát nước, cấp điện khu vực.

- Tối ưu thoát nước mặt, hạn chế ngập úng, xói lở chân công trình và mặt đường.

c) Giải pháp thiết kế:

Lựa chọn cao độ thiết kế

- Khu vực lập quy hoạch được san nền dựa trên các tài liệu khảo sát địa hình và chế độ thủy văn, đồng thời cũng phải tuân thủ cao độ các đường giao thông hiện hữu, nhằm tránh trường hợp cao độ thiết kế và cao độ tự nhiên chênh lệch quá lớn. Cao độ san nền tại ranh khu đất quy hoạch vị trí giáp với các khu vực lân cận không được chênh lệch lớn so với cao độ hiện hữu để tránh đất bị sạt lở và gây ảnh hưởng đến khu vực lân cận;

Cao độ thiết kế đề xuất

- Căn cứ vào cao độ các đường đối ngoại hiện hữu, chọn cao độ san nền toàn khu theo cao độ nhà nước VN 2000. Cao độ nền thiết kế bám sát cao độ các tuyến đường giao thông hiện hữu để xây dựng mạng lưới đường.

Giải pháp thiết kế san nền

- Khu vực quy hoạch được san nền dựa trên các tài liệu khảo sát địa hình và chế độ thủy văn, đồng thời cũng phải tuân thủ cao độ các đường giao thông hiện hữu, nhằm tránh trường hợp cao độ thiết kế và cao độ tự nhiên chênh lệch quá lớn. Cao độ san nền tại ranh khu đất quy hoạch vị trí giáp với các khu vực lân cận không được chênh lệch lớn so với cao độ hiện hữu để tránh đất bị sạt lở và gây ảnh hưởng đến khu vực lân cận.

- Căn cứ theo cao độ xây dựng trong hồ sơ: “Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040”, lựa chọn cao độ xây dựng cho khu vực chịu tác động của thủy triều là: $H_{xd} \geq 3,00m$.

- Một số khu vực được san lấp cục bộ, cân bằng đào đắp nhằm tạo mặt bằng thuận lợi cho xây dựng.

- Cao độ không chế nền cho lô đất được xác định bởi cao độ của các nút giao thông giao cắt.

d) Khối lượng san nền:

Bảng 2: Bảng thống kê khối lượng san nền

STT	Hạng mục	Khối lượng	Đơn vị
1	Diện tích đắp	21.631,20	m ²
2	Diện tích đào	23,59	m ²
3	Khối lượng đắp	8.590,11	m ³
4	Khối lượng đào	0,35	m ³

4.1.3. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa:

a) Tiêu chuẩn, quy phạm thiết kế:

STT	Quy chuẩn/ Tiêu chuẩn	
1	Quy chuẩn xây dựng Việt Nam - Quy hoạch Xây dựng	QCVN 01:2021/BXD
2	Công tác đất - Qui phạm thi công và nghiệm thu	TCVN 4447-2012
3	Công tác hoàn thiện trong xây dựng - Thi công và nghiệm thu	TCVN 9377-2012
4	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia - Các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị	QCVN 07:2016/BXD
5	Thoát nước - Mạng lưới và công trình bên ngoài - Yêu cầu thiết kế	TCVN 7957:2023

b) Nguyên tắc thiết kế:

- Hệ thống thoát nước mưa tự chảy, thoát độc lập với hệ thống thoát nước thải.
- Tuân thủ định hướng thoát nước theo dự án hạ tầng kỹ thuật chung.

c) Phương án thiết kế

- Xây dựng mạng lưới thoát nước mưa tách riêng với nước thải sinh hoạt.
- Bố trí công ngầm BTCT D600, D400, B400 dọc theo các tuyến đường để thu nước mặt đường và công trình trong khu vực.
- Thiết kế hệ thống thoát nước trong khu nội bộ dọc các tuyến đường và dẫn ra đầu nổi vào công tổng thoát nước.
- Nước mưa trong khu vực được thu trực tiếp qua tấm đan thép hồ ga đặt ở các bãi cỏ.
- Để đảm bảo thoát nước thuận lợi và triệt để, độ dốc đáy công, mương nhỏ nhất 0,2% và độ dốc công qua đường tối thiểu 0,5%.

d) Tính toán thủy lực

- Cơ sở tính toán mạng lưới thoát nước mưa áp dụng công thức cường độ giới hạn:

$$Q = \varphi \times q \times F$$

+ Q: lực lượng nước mưa (l/s)

+ φ : hệ thống dòng chảy = 0,6

+ F: diện tích lưu vực (ha)

+ q: cường độ mưa tính toán (l/s/ha)

- Chu kỳ tràn công P=2 năm;

e) Khối lượng thoát nước mưa

Bảng 3: Bảng thống kê khối lượng cấp nước

STT	Hạng mục	Khối lượng	Đơn vị
1	Hố ga thoát nước 1,2x1,2x1,23	20	cái
2	Mương thoát nước RxC 600x780	831	m
3	Ống thoát nước PVC D114	363	m
4	Thùng rác	9	cái

4.1.4. Quy hoạch hệ thống cấp nước

a) Tiêu chuẩn, quy phạm thiết kế

STT	Tiêu chuẩn	
1	Quy chuẩn xây dựng Việt Nam - Quy hoạch Xây dựng	QCVN 01:2021/BXD
2	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình cấp nước	QCVN 07-1:2016/BXD
3	Tiêu chuẩn Xây dựng Việt Nam về Cấp nước Mạng lưới Đường ống và Công trình.	TCXDVN 33: 2006
4	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia và an toàn cháy cho nhà và công trình	QCVN 06:2022/BXD và sửa đổi 01:2023/BXD
5	Tiêu chuẩn Việt Nam về phòng cháy, chống cháy cho nhà và công trình, yêu cầu thiết kế	TCVN 2622: 1995

b) Nguyên tắc thiết kế

- Hệ thống cấp nước đồng bộ với tổng mặt bằng, bao phủ toàn bộ khu vực dự án, phù hợp định hướng phát triển đã được phê duyệt.

c) Nguồn nước

Nguồn cấp nước cho khu dự án lấy từ nguồn nước thông qua việc đấu nối với tuyến ống cấp nước trên đường Nguyễn Tất Thành (ĐT.657I).

d) Phương án PCCC:

- Bố trí các trụ cứu hỏa D = 100mm dọc theo các tuyến đường có khoảng cách tối đa 150m, cách mép đường ≤ 2,5 m, cách công trình ≥ 1,0 m.

e) Khối lượng cấp nước

Bảng 4: Bảng thống kê khối lượng cấp nước

STT	Hạng mục	Khối lượng	Đơn vị
1	Ống cấp HDPE D100	193	m
2	Ống cấp HDPE D63	521	m
3	Ống cấp HDPE D27	12.8	m
4	Van đồng 2 chiều	1	cái
5	Trụ cứu hỏa	3	cái
6	Ống cấp PCCC DN150	521	m
7	Ống cấp PCCC DN100	48	m
8	Ống cấp PCCC DN65	276	m

4.1.5. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

a) Tiêu chuẩn, quy phạm thiết kế

STT	Tiêu chuẩn	
1	Quy chuẩn xây dựng Việt Nam - Quy hoạch Xây dựng	QCVN 01:2021/BXD
2	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình Hạ tầng kỹ thuật	QCVN 07-1:2016/BXD
3	Qui chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt	QCVN 14: 2008/BTNMT
4	Thoát nước - Mạng lưới và công trình bên ngoài – Yêu cầu thiết kế	TCVN 7957:2023
5	Các tiêu chuẩn khác	

b) Nhu cầu thoát nước thải

Tiêu chuẩn thoát nước thải được tính bằng 100% tiêu chuẩn cấp nước.

- Nước thải đi độc lập nước mưa; Đối với các công trình có yêu cầu xử lý đặc biệt như các phòng thí nghiệm, xưởng thực nghiệm,.. cần được xây dựng riêng hệ thống xử lý nước thải, xử lý đạt yêu cầu trước khi xả vào hệ thống thoát nước chung theo quy định.

c) Phương án thoát nước thải

▪ Hiện trạng:

Hiện nay trong khu vực thiết kế chưa có hệ thống thoát nước thải, chỉ có hệ thống thu gom thoát nước thải của đô thị Đường số 59.

▪ Giải pháp thiết kế:

- Xây dựng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn để nước thải cho khu vực thiết kế.

- Thiết kế theo sơ đồ: Nước thải qua bể tự hoại, bể tách mỡ từ mỗi công trình - Công thu gom nước thải đầu vào đường ống chính và đưa ra đầu nối với hệ thống thoát nước thải đô thị của khu vực.

- Dựa trên bản đồ Tổng mặt bằng kiến trúc đã được phê duyệt, vạch tuyến chủ yếu theo hướng từ khu vực cao về khu vực thấp để tận dụng cho nước tự chảy.

d) Quy hoạch vệ sinh môi trường

- Chất thải rắn sinh hoạt sẽ được thu gom cục bộ trong từng công trình, sau đó được tập trung cục bộ trong từng phòng lấy rác của từng khu. Tại đây, Công ty môi trường đô thị Thành phố sẽ đảm nhận chuyên chở rác trong ngày bằng xe chuyên dùng và được đưa về bãi rác thành phố;

4.1.6. Quy hoạch hệ thống cấp điện và chiếu sáng

a) Tiêu chuẩn, quy phạm thiết kế:

STT	Tiêu chuẩn	
1	Quy phạm trang bị điện: 11 TCN - (18-:-21) - 2006	TCN-18-:-21-2006
2	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình HTKT	QCVN 07-2016/BXD
3	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về kỹ thuật điện, mã số - Tập8 - Quy chuẩn kỹ thuật điện hạ áp;	QCVNQTD8:2010/BCT -Tập8
4	Chiếu sáng nhân tạo bên ngoài các công trình công cộng và hạ tầng kỹ thuật đô thị -Tiêu chuẩn thiết kế	TCXDVN 333:2005
5	Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam. Tiêu chuẩn thiết	TCXDVN 259:2001

	kế chiếu sáng nhân tạo đường, đường phố, cây xanh cảnh quan đô thị	
--	--	--

b) Quy hoạch cấp điện

Cơ sở thiết kế

- Bản đồ hiện trạng lưới điện trung thế trên địa bàn thành phố Nha Trang
- Sơ đồ hiện trạng lưới điện một sợi thành phố Nha Trang.

c) Giải pháp thiết kế cấp điện và chiếu sáng

Nguồn điện

Nguồn điện cấp cho Khu trường học, đào tạo và dạy nghề Bắc Hòn Ông là tuyến trung thế 22KV-471/EBT hiện hữu trên tuyến đường Nguyễn Tất Thành. Từ tuyến trung thế này dẫn vào khu quy hoạch.

Lưới điện.

- Đối với các trạm biến áp hiện có nằm vào trong lòng đường quy hoạch sẽ di chuyển vào vị trí phù hợp.

d) Nguyên tắc thiết kế

- Quy hoạch cấp điện phải đảm bảo các tiêu chuẩn kỹ thuật, độ tin cậy, kinh tế trong công tác thiết kế, xây dựng, vận hành, bảo vệ, bảo dưỡng hệ thống. Phải phù hợp với quy hoạch phát triển hệ thống điện chung thành phố Nha Trang

e) Khối lượng cấp điện

Bảng 5: Bảng thống kê khối lượng cấp điện

STT	Hạng mục	Khối lượng	Đơn vị
1	Cáp điện CXV/DTA 4x95	376	m
2	Cáp điện CVV/DTA 3x2.5	1013	m
3	Đèn đường	33	cái
4	Đèn sân vườn	14	cái

4.1.7. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

a) Căn cứ thiết kế

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD;
- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị QCVN 07:2010/BXD ban hành theo Thông tư số 02/TT-BXD ngày 05/02/2010 của Bộ Xây dựng;
- QCVN 33:2011/BTTTT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về lắp đặt mạng cáp ngoại vi viễn thông;

b) Dự báo nhu cầu thuê bao:

Dựa trên hiện trạng phát triển viễn thông ở Việt Nam. Phù hợp với chiến lược phát triển Bưu chính Viễn thông:

c) Dự kiến kiểu dịch vụ:

- Khối trung tâm điều hành: thoại (POTS, VoIP), fax G3, hội nghị từ xa, truy nhập Internet, truyền số liệu, VoD.

- Khối khu học tập: thoại (POTS, VoIP), fax G3, truy nhập Internet.

d) Phương án thiết kế:

- Nguồn cấp cho khu quy hoạch lấy tuyến cáp thông tin liên lạc hiện hữu trên đường Nguyễn Tất Thành (ĐT.657I).

5. Tổng hợp đường dây đường ống

a) Giải pháp thiết kế

- Đảm bảo khoảng cách tối thiểu theo quy phạm giữa các đường ống với nhau và với các công trình xây dựng cả về chiều cao và chiều đứng.

6. Hạ tầng kỹ thuật ngầm dự kiến

6.1.1. Mạng lưới hạ tầng kỹ thuật ngầm

Hệ thống cấp nước, thoát nước, điện và viễn thông được thiết kế lắp đặt ngầm hoàn toàn, bố trí dọc theo trục giao thông chính và các tuyến đường nội bộ, vừa đảm bảo mỹ quan vừa tạo điều kiện thuận lợi cho sửa chữa, bảo trì.

6.1.2. Hệ thống thoát nước mưa và nước thải

Hệ thống cống và hố ga thu gom nước mưa được bố trí đồng bộ, ưu tiên tại các vị trí có cao độ thấp, hạn chế ngập úng cục bộ và bảo đảm thoát nước tự chảy theo địa hình.

6.1.3. Yêu cầu kỹ thuật và an toàn đối với công trình ngầm

Kết cấu – chống thấm: Công trình ngầm phải chịu được tải trọng phía trên, bảo đảm chống thấm, chống lún và vận hành ổn định lâu dài.

6.1.4. Vị trí và quy mô công trình ngầm

Vị trí	Loại công trình ngầm	Ghi chú
Đường nội bộ trong khu quy hoạch	Cấp - thoát nước, điện ngầm	Bố trí công kỹ thuật ngầm đồng bộ
Góc Tây khu đất	Bể nước ngầm PCCC và sinh hoạt	Đảm bảo dự trữ và cung cấp kịp thời

IV. Đề xuất giải pháp về nguồn vốn và tổ chức thực hiện

1. Nguồn vốn đầu tư

Cơ cấu nguồn vốn (trong đó làm rõ nguồn vốn đầu tư và mức vốn theo từng nguồn):

- Vốn từ nguồn thu hợp pháp của Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh dành để đầu tư: 212.615.715.000 đồng.
- Các nguồn vốn hợp pháp khác: 238.000.000.000 đồng

2. Giải pháp tổ chức thực hiện

a) Tổ chức quản lý dự án

Ban Quản lý Dự án (BQLDA) được thành lập, gồm đại diện các bộ phận chuyên môn: quy hoạch, xây dựng, tài chính, môi trường, kỹ thuật hạ tầng, quản lý rủi ro và vận hành nhà máy điện.

Chức năng chính của BQLDA:

Điều phối toàn bộ quá trình chuẩn bị, triển khai, giám sát và nghiệm thu các hạng mục đầu tư.

Phân công trách nhiệm cụ thể cho các đơn vị tư vấn, thiết kế, thi công và giám sát, đảm bảo tiến độ, chất lượng và hiệu quả sử dụng vốn.

Thiết lập hệ thống giám sát - báo cáo - kiểm tra định kỳ và đột xuất nhằm đảm bảo dự án triển khai đúng quy hoạch, tiêu chuẩn kỹ thuật, an toàn lao động và các quy định pháp luật hiện hành.

b) Cơ chế phối hợp và hợp tác triển khai

Phối hợp chặt chẽ với các cơ quan quản lý Nhà nước: Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp & Môi trường, Sở Tài chính, Sở Công Thương, cơ quan môi trường, khí tượng thủy văn, nhằm đảm bảo đầy đủ thủ tục pháp lý và phù hợp với quy hoạch ngành điện.

c) Tổ chức thực hiện

Cơ quan thẩm định: Phòng Kinh Tế, Hạ Tầng Và Đô Thị Phường Nam Nha Trang

Cơ quan phê duyệt: Ủy Ban Nhân Dân Phường Nam Nha Trang

Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Trường Đại Học Luật Thành Phố Hồ Chí Minh

Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Công ty TNHH Tư Vấn Kiến Trúc Và Xây Dựng Linh Việt

V: Kết luận và kiến nghị

Kết luận

Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 xây dựng Phân hiệu Trường Đại học Luật TP.HCM tại phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa là một dự án mang tính chiến lược, cấp thiết và có tính khả thi cao. Dự án không chỉ dừng lại ở việc mở rộng quy mô đào tạo mà còn mang lại những giá trị bền vững:

Về mặt Giáo dục: Khẳng định vị thế của Trường Đại học Luật TP.HCM trong việc thực hiện nhiệm vụ chính trị, đào tạo nguồn nhân lực pháp luật trọng điểm cho khu vực phía Nam và cả nước.

Về mặt Kinh tế - Xã hội: Góp phần hiện thực hóa Nghị quyết 09-NQ/TW của Bộ Chính trị, đưa Khánh Hòa trở thành hạt nhân phát triển của khu vực miền Trung và Tây Nguyên, đồng thời thúc đẩy sự phát triển của hệ sinh thái giáo dục đại học tại địa phương.

Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc và cảnh quan đảm bảo tính đồng bộ, hiện đại và linh hoạt; các khu chức năng được bố trí hợp lý, có mối liên hệ chặt chẽ, thuận tiện cho khai thác sử dụng và vận hành lâu dài. Hệ thống không gian mở, cây xanh và mặt nước được chú trọng, góp phần cải thiện vi khí hậu, nâng cao chất lượng môi trường học tập, nghiên cứu và sinh hoạt trong khuôn viên trường.

Kiến nghị

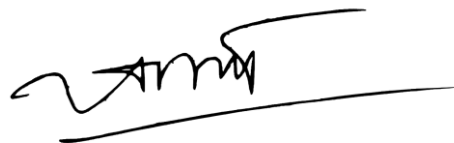
Đề nghị các cơ quan quản lý chuyên ngành xem xét, thẩm định và chấp thuận phương án quy hoạch tổng mặt bằng và thiết kế đô thị làm cơ sở triển khai các bước thiết kế tiếp theo.

Kiến nghị trong quá trình triển khai đầu tư xây dựng cần tuân thủ nghiêm các nội dung quy hoạch đã được phê duyệt; đồng thời nghiên cứu cập nhật, điều chỉnh chi tiết kỹ thuật nhằm đảm bảo phù hợp với điều kiện thực tế và tiến độ đầu tư.

Đề nghị ưu tiên đầu tư hạ tầng kỹ thuật, không gian công cộng và cây xanh ngay từ giai đoạn đầu nhằm sớm hình thành môi trường học tập – sáng tạo đồng bộ và hiệu quả.

Khánh Hòa, ngày tháng năm 2026

NGƯỜI LẬP



Trần Anh Điệp