

Số: /QĐ-UBND

Vũng Tàu, ngày tháng năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu du lịch Đại Dương, phường 11, thành phố Vũng Tàu**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VŨNG TÀU

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị đã được hợp nhất tại Văn bản số 49/VBHN-VPQH ngày 10/12/2018 của Văn phòng Quốc hội;

Căn cứ Nghị định về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng đã được hợp nhất tại Văn bản số 06/VBHN-BXD ngày 22/11/2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;

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

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị;

Căn cứ Thông tư số 05/2017/TT-BXD ngày 05/4/2017 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 17/5/2019 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 4168/QĐ.UB ngày 24/06/2004 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch Chí Linh - Cửa Lấp, thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Quyết định số 358/QĐ-UBND ngày 28/01/2010 của UBND thành phố Vũng Tàu về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch Đại Dương, phường 11, thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Văn bản số 3817/UBND-VP ngày 24/4/2019 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc giải quyết đề nghị của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương xin điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch Đại Dương tại phường 11, thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Văn bản số 3650/SXD-QHKT ngày 08/11/2019 của Sở Xây dựng về việc giải quyết đề nghị của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương xin điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch Đại Dương tại phường 11, thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Quyết định số 19/QĐ-SKHĐT ngày 12/03/2019 của Sở Kế hoạch và Đầu tư về việc chấp thuận giãn tiến độ đầu tư dự án;

Căn cứ Văn bản của các Sở góp ý về nội dung nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch Đại Dương, phường 11, thành phố Vũng Tàu: Văn bản số 77/SXD-QHKT ngày 07/01/2020 của Sở Xây dựng; Văn bản số 59/SKHĐT-ĐT ngày 09/01/2020 của Sở Kế hoạch và Đầu tư; Văn bản số 2989/SGTVT-KHTC ngày 26/12/2019 của Sở Giao thông vận tải; Văn bản số 7522/STNMT-CCQLĐĐ ngày 19/12/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường; Văn bản số 1377/SDL-QLPTDL ngày 17/12/2019 của Sở Du lịch;

Trên cơ sở ý kiến của nhân dân về nội dung nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch Đại Dương, phường 11, thành phố Vũng Tàu được UBND Phường 11 tổng hợp kết quả tại Văn bản số 08/UBND-ĐC ngày 04/01/2020;

Xét Tờ trình số 54/TTr-ĐD ngày 27/9/2019 của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương và Báo cáo số 288/BC-QLĐT ngày 11/02/2020 của phòng Quản lý đô thị về việc thẩm định nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch Đại Dương, phường 11, thành phố Vũng Tàu,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch Đại Dương, phường 11, thành phố Vũng Tàu với nội dung như sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch Đại Dương, phường 11, thành phố Vũng Tàu.

2. Chủ đầu tư đồ án quy hoạch: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương.

3. Phạm vi, ranh giới nghiên cứu lập điều chỉnh quy hoạch:

Khu vực điều chỉnh quy hoạch có phạm vi như sau:

- Phía Tây Bắc giáp : Đường quy hoạch N6;
- Phía Đông Bắc giáp : Khu du lịch Sài Gòn Atlantic (qua đường quy hoạch D15 nối dài);
- Phía Đông Nam giáp : Biển Đông;
- Phía Tây Nam giáp : Khu du lịch.

Thuộc địa phận phường 11, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4. Quy mô và tính chất:

a) Quy mô:

- Quy mô diện tích điều chỉnh: 195.979,4m².

(Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất số BM 627711 ngày 8/5/2013).

- Quy mô khách du lịch dự kiến: khoảng 6.000 người

(Giữ nguyên theo Quyết định số 358/QĐ-UBND ngày 28/01/2010).

b) Tính chất: là khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp và vui chơi giải trí, trưng bày biểu diễn phức hợp.

(Giữ nguyên theo Quyết định số 358/QĐ-UBND ngày 28/01/2010).

5. Quy hoạch sử dụng đất:

Tổng mặt bằng khu đất lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, cơ cấu quỹ đất được phân thành các loại sau:

- Đất xây dựng công trình;
- Đất cây xanh - mặt nước;
- Đất sân đường giao thông, bãi đỗ xe.

BẢNG QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

TT	LOẠI ĐẤT	QUY HOẠCH DUYỆT		QUY HOẠCH ĐIỀU CHỈNH		TĂNG (+)
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	GIẢM (-)
1	Đất xây dựng công trình	48.129,0	24,6	47.227,0	24,10	-902,0
2	Đất cây xanh - mặt nước	75.524,0	38,5	64.174,0	32,75	-11.350,0
3	Đất sân đường giao thông, bãi đỗ xe	72.290,0	36,9	84.578,4	43,16	+12.288,4
	TỔNG CỘNG	195.943,0	100,00	195.979,4	100,00	+36,4

6. Phân khu chức năng:

Tổng mặt bằng khu đất lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, dự kiến phân các khu chức năng như sau:

- Đất xây dựng công trình gồm: khu căn hộ du lịch, tổ hợp khách sạn, khu biệt thự du lịch, khu nhà phố kết hợp thương mại, dịch vụ và khu dịch vụ phụ trợ.

- Đất giao thông, bao gồm: giao thông đối ngoại, giao thông đối nội, bãi đậu xe và hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Đất công viên cây xanh - mặt nước.

7. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

- Mật độ xây dựng toàn khu: Tối đa $\leq 25\%$.

- Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật: Căn cứ theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng (QCVN: 01/2008/BXD) và sẽ được xác định trong đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

- Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật: cấp điện, cấp nước, thoát nước,... căn cứ theo Tiêu chuẩn, Quy chuẩn hiện hành.

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt:

- Xác định cao độ xây dựng;
- Tính toán khối lượng đào đắp;
- Thiết kế mạng lưới thoát nước mưa;
- Tính toán kinh phí đầu tư.

b) Quy hoạch giao thông:

- Tổ chức mạng lưới đường, phân loại đường theo chức năng, xác định mặt cắt và các thông số kỹ thuật;

- Thiết kế chỗ đỗ xe, chỗ quay đầu xe;
- Tính toán các chỉ tiêu KTKT của mạng lưới và các tuyến;
- Tính toán kinh phí đầu tư.

c) Quy hoạch cấp nước:

- Xác định chỉ tiêu và nhu cầu cấp nước;
- Quy mô các công trình cấp nước;
- Các giải pháp cấp nước;
- Thiết kế mạng lưới cấp nước (chỉ cho cấp nước tập trung);
- Tính toán kinh phí đầu tư.

d) Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Xác định chỉ tiêu khối lượng nước thải và chất thải rắn;
- Thiết kế mạng lưới thoát và xử lý nước thải;
- Đưa ra các giải pháp giữ nước mưa, tăng độ ẩm đất (nhất là cho các tháng khô hạn) nhằm cải thiện môi trường, phát triển thảm thực vật;
- Tổ chức thu gom và xử lý chất thải rắn;

- Tính toán kinh phí đầu tư.

d) Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng:

- Xác định chỉ tiêu và nhu cầu sử dụng điện;

- Thiết kế mạng lưới cấp điện công trình & chiếu sáng đường, sân vườn;

- Tính toán kinh phí đầu tư.

e) Quy hoạch thông tin liên lạc - cáp truyền hình:

- Xác định chỉ tiêu, nhu cầu sử dụng thông tin liên lạc và cáp truyền hình;

- Các giải pháp và phương án thiết kế;

- Tính toán kinh phí đầu tư.

g) Quy hoạch cây xanh:

- Thiết kế quy hoạch các khu vực trồng cây xanh;

- Xác định các loại cây xanh phù hợp với quy hoạch cây xanh thành phố Vũng Tàu;

- Xác định chi phí trồng cây xanh.

(Hồ sơ hạ tầng kỹ thuật được thể hiện trong các bản vẽ điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 kèm theo Quyết định phê duyệt và sẽ được thiết kế cụ thể chi tiết trong hồ sơ dự án đầu tư, thiết kế cơ sở và thiết kế kỹ thuật thi công công trình, trên cơ sở thỏa thuận đấu nối với các cơ quan quản lý chuyên ngành).

9. Thiết kế đô thị:

- Nghiên cứu, xác định các công trình điểm nhấn trong không gian khu vực quy hoạch theo các hướng, tầm nhìn khác nhau; Tầng cao xây dựng công trình cho từng lô đất, và cho từng khu vực; khoảng lùi công trình.

- Nghiên cứu hình khối, màu sắc, ánh sáng, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc; hệ thống cây xanh đô thị; chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, xác định cốt đường, cốt vỉa hè, cốt nền công trình, chiều cao khống chế công trình trên từng tuyến phố.

- Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan đô thị bao gồm chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng nền đường, cốt xây dựng vỉa hè cho tất cả các tuyến đường; quy định chiều cao tối đa cho công trình; quy định hình khối kiến trúc, mặt đứng, mái hiên, ô văng, ban công của các công trình; quy định màu sắc, ánh sáng, vật liệu xây dựng công trình.

10. Đánh giá môi trường chiến lược, tác động môi trường:

- Tuân thủ quy định hiện hành về đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch chi tiết.

- Đánh giá hiện trạng môi trường về điều kiện địa hình; các vấn đề xã hội, văn hóa, cảnh quan thiên nhiên;

- Phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường; đề xuất hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường để đưa ra các giải pháp quy hoạch không gian và hạ tầng kỹ thuật tối ưu cho khu vực quy hoạch;

- Đề ra các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động đối với dân cư, cảnh quan thiên nhiên; không khí, tiếng ồn khi triển khai thực hiện quy hoạch đô thị;

- Lập kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý và quan trắc môi trường;

- Đề xuất các phương án ứng phó với biến đổi khí hậu.

- Trước khi lập thủ tục đầu tư xây dựng, chủ đầu tư phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường trình Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định, phê duyệt theo đúng quy định.

11. Hồ sơ sản phẩm:

- Phần bản vẽ:

+ Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2000 hoặc 1/5000;

+ Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội và đánh giá đất xây dựng thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500;

+ Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500;

+ Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500;

+ Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500;

+ Bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500;

+ Bản đồ quy hoạch san nền và thoát nước mặt (chuẩn bị kỹ thuật) thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500;

+ Bản đồ quy hoạch cấp nước thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500;

- Bản đồ quy hoạch thoát nước thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500;

+ Bản đồ quy hoạch cấp điện và chiếu sáng thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500;

+ Bản đồ quy hoạch thông tin liên lạc thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500;

+ Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500;

+ Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm: Các công trình công cộng ngầm, các công trình cao tầng có xây dựng tầng hầm (nếu có) thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500;

+ Các bản vẽ thiết kế đô thị theo quy định tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;

+ Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược;

+ Bản vẽ phối cảnh;

* Số lượng hồ sơ:

+ 03 đĩa CD bao gồm toàn bộ nội dung đồ án quy hoạch.

+ Số lượng sản phẩm quy hoạch được lập: 10 bộ in màu.

- Phần Thuyết minh:

Thuyết minh tổng hợp đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết, kèm theo các bảng biểu thống kê, phụ lục tính toán, hình ảnh minh họa và hệ thống sơ đồ, bản vẽ thu nhỏ khổ A3 với ký hiệu và ghi chú rõ ràng, được sắp xếp theo nội dung từng phần của thuyết minh liên quan.

- Phụ lục kèm theo Thuyết minh (các giải trình, giải thích, luận cứ bổ sung cho thuyết minh; bản vẽ minh họa; các số liệu tính toán). Phụ lục đính kèm các văn bản pháp lý liên quan.

- Quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết: Nội dung theo quy định tại Khoản 3 Điều 35 Luật Quy hoạch đô thị và phải có bản vẽ thu nhỏ kèm theo.

- Dự thảo Tờ trình và dự thảo Quyết định phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch.

12. Dự toán kinh phí: Do Chủ đầu tư tự bố trí.

13. Tiến độ thực hiện và nguồn vốn đầu tư:

a) Tiến độ thực hiện: Thời gian lập đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết không quá 06 tháng kể từ khi nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết được duyệt.

b) Nguồn vốn: Vốn của Chủ đầu tư tự bố trí.

Điều 2. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương là chủ đầu tư đồ án điều chỉnh quy hoạch có trách nhiệm tổ chức triển khai lập đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 như nhiệm vụ điều chỉnh đã được duyệt và đúng với các quy định hiện hành về quy hoạch xây dựng.

Điều 3. Phòng Quản lý đô thị thành phố Vũng Tàu có trách nhiệm phối hợp với Sở Xây dựng; phòng Tài nguyên - Môi trường; UBND Phường 11 và các đơn vị có liên quan hướng dẫn chủ đầu tư tiến hành lập đồ án điều chỉnh quy

hoạch chi tiết, tổ chức thẩm định và trình UBND thành phố Vũng Tàu phê duyệt.

Điều 4. Chánh Văn phòng HĐND và UBND thành phố Vũng Tàu; Trưởng các phòng: Quản lý đô thị, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch; Chủ tịch UBND Phường 11; Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương và Thủ trưởng các cơ quan đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 4;
- UBND tỉnh BR-VT (để b/c);
- TTr. Thành ủy Vũng Tàu (để b/c);
- TTr. HĐND và UBND TPVT;
- Các sở: XD, TN&MT, GT-VT,
DL, KH&ĐT;
- Trang Website TPVT;
- Lưu: VT, TH.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Lập