

Số: /QĐ-UBND

Vũng Tàu, ngày 17 tháng 01 năm 2024

## QUYẾT ĐỊNH

### VỀ VIỆC PHÊ DUYỆT NHIỆM VỤ QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 Khu nhà ở xã hội số 1, Phường 12, thành phố Vũng Tàu

#### ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VŨNG TÀU

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

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

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Kiến trúc ngày 13/6/2019;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

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

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

Căn cứ 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; Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 về việc 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 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

*Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ 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;*

*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 2367/QĐ-UBND ngày 17/8/2020 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc phê duyệt Quy định quản lý kèm theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu đến năm 2035;*

*Căn cứ Quyết định số 3081/QĐ-UBND ngày 06/10/2021 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Bắc Vũng Tàu, thành phố Vũng Tàu;*

*Căn cứ Quyết định số 43/2023/QĐ-UBND ngày 18/9/2023 của UBND Tỉnh ban hành quy định về Phương pháp xác định dân số trong các tòa nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;*

*Căn cứ Văn bản số 18008/UBND-VP ngày 25/11/2021 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc đầu tư nhà ở xã hội tại khu đất diện tích khoảng 4,4ha thuộc Phường 12, thành phố Vũng Tàu;*

*Căn cứ Văn bản số 16846/UBND-VP ngày 30/12/2022 của UBND Tỉnh về việc mở rộng khu đất để quy hoạch xây dựng nhà ở xã hội đối với khu đất có diện tích khoảng 4,4 ha tại Phường 12, thành phố Vũng Tàu;*

*Căn cứ Thông báo số 1796-TB/TU ngày 21/8/2023 Kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về Kế hoạch phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh giai đoạn 2021-2025;*

*Căn cứ Văn bản số 662/UBND-QLĐT ngày 10/02/2023 của UBND thành phố Vũng Tàu về việc chấp thuận chủ trương lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và xây dựng phương án xã hội hóa đối với khu đất 5,87 ha tại Phường 12, thành phố Vũng Tàu;*

*Căn cứ Thông báo số 2149/TB-UBND ngày 21/11/2023 của UBND thành phố Vũng Tàu về Kết luận cuộc họp Hội đồng thẩm định về Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội số 1, Phường 12, thành phố Vũng Tàu;*

*Căn cứ Văn bản của các Sở ngành tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu góp ý kiến về Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội số 1, Phường 12, thành phố Vũng Tàu: Văn bản số 5368/SXD-QHKT ngày 24/10/2023; Văn bản số 6577/SXD-QHKT ngày 15/12/2023 của Sở Xây dựng; Văn bản số 7454/TNMT-QLĐĐ ngày 01/11/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường; Văn bản số 3774/SKHĐT-TH ngày 13/10/2023; số 4247/SKHĐT-TH ngày 17/11/2023 của Sở Kế hoạch và Đầu tư; Văn bản số 5059/SGTVT-KHTC ngày 19/10/2023 của Sở Giao thông vận tải;*

*Trên cơ sở các phiếu lấy ý kiến cộng đồng dân cư về nội dung Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội số 1, Phường 12, thành phố Vũng Tàu*

được UBND Phường 12 tổng hợp kết quả lấy ý kiến tại Văn bản số 2487/UBND-ĐC ngày 26/10/2023; số 2726/UBND-ĐC ngày 13/11/2023;

Trên cơ sở phiếu biểu quyết của các thành viên UBND thành phố Vũng Tàu theo đề nghị của UBND thành phố Vũng Tàu tại Văn bản số 434/UBND-VP ngày 15/01/2024 về Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội số 1, Phường 12, thành phố Vũng Tàu (kết quả 15/15 phiếu biểu quyết đồng ý, đạt tỷ lệ 100%);

Xét đề nghị của Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng 1 tại Tờ trình số 39/TTr-BQLDA1 ngày 05/01/2024 về việc đề nghị thẩm định, phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội số 1, Phường 12, thành phố Vũng Tàu; Báo cáo số 91/BC-QLĐT ngày 10/01/2024 của Phòng Quản lý đô thị về việc thẩm định Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội số 1, Phường 12, thành phố Vũng Tàu.

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội số 1, Phường 12, thành phố Vũng Tàu với nội dung như sau:

### **1. Phạm vi, ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch:**

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội số 1, Phường 12, thành phố Vũng Tàu có giới hạn như sau:

- Phía Đông Bắc giáp : dự án Khu nhà ở cao cấp Vườn Xuân;
- Phía Tây Bắc giáp : dự án Khu nhà ở cao cấp Vườn Xuân;
- Phía Đông Nam giáp : Đường 3 Tháng 2;
- Phía Tây Nam giáp : Đường Cầu Cháy;

Thuộc địa phận Phường 12, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

(Phạm vi ranh giới sẽ được xác định cụ thể, chính xác trên nền đo đạc hiện trạng khu vực).

### **2. Quy mô và tính chất:**

- Quy mô diện tích: khoảng 5,5 ha.
- Quy mô dân số: khoảng 3.980 người.
- Tính chất: là khu nhà ở xã hội, bao gồm tái định cư và công trình dịch vụ công cộng.

(Phạm vi ranh giới, quy mô diện tích, dân số sẽ được xác định cụ thể cho phù hợp trong quá trình nghiên cứu lập đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500)

### **3. Quy hoạch sử dụng đất:**

Tổng mặt bằng khu đất nghiên cứu lập quy hoạch, cơ cấu quỹ đất được phân thành các loại sau:

- Đất nhà ở;
- Đất công trình hạ tầng xã hội;
- Đất công trình hạ tầng kỹ thuật.

STT	Loại đất	Tỷ lệ (%)	Ghi chú
<b>I</b>	<b>Đất nhà ở</b>		
1	Đất nhà ở	50-60	Nhà liên kế ( <i>tái định cư</i> ) Nhà chung cư ( <i>nhà ở xã hội</i> )
<b>II</b>	<b>Đất công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật</b>		
1	Đất giáo dục	5-7	Trường mầm non
2	Đất văn hóa		Nhà sinh hoạt cộng đồng
3	Đất đường giao thông	20-23	
4	Đất bãi đỗ xe		Đảm bảo tiêu chuẩn về đỗ xe
5	Đất cây xanh, thể dục thể thao	15-20	Đảm bảo chỉ tiêu theo quy chuẩn
<b>III</b>	<b>Tổng</b>	<b>100</b>	

(Tỷ lệ các loại đất sẽ được xác định cụ thể ở bước lập đề án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 trên cơ sở đảm bảo tuân thủ các quy hoạch đô thị cấp trên được phê duyệt).

#### 4. Phân khu chức năng:

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

- Đất xây dựng công trình gồm:

+ Khu nhà ở: nhà ở tái định cư, nhà ở xã hội.

+ Khu công trình công cộng: trường mầm non, nhà sinh hoạt cộng đồng,...

- Đất công viên cây xanh, thể dục thể thao;

- Đất giao thông, bãi đỗ xe và hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

#### 5. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

- Theo Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu đến năm 2035 được phê duyệt tại Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 17/5/2019 của Thủ tướng Chính phủ; Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Bắc Vũng Tàu, thành phố Vũng Tàu đã được UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định số 3081/QĐ-UBND ngày 06/10/2021; Quy chuẩn và Tiêu chuẩn hiện hành.

- Chỉ tiêu sử dụng đất: Quy mô, mật độ xây dựng, tầng cao xây dựng và hệ số sử dụng đất dự kiến đối với từng loại hình công trình được xác định cụ thể trong đề án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD), phù hợp với quy hoạch phân khu được phê duyệt.

- Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật: Chỉ tiêu cấp điện, cấp nước, thoát nước,... theo Tiêu chuẩn, Quy chuẩn.

## **6. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị:**

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan hài hòa giữa khu vực dự án với cảnh quan thiên nhiên và khu vực lân cận, tạo được các điểm nhấn kiến trúc tại các vị trí có tầm nhìn và trên các tuyến đường chính trong khu vực. Tạo không gian kiến trúc hiện đại, môi trường sống tiện nghi, gần gũi với thiên nhiên.

- Đưa ra quan điểm và nguyên tắc thiết kế đô thị.
- Đề xuất ý tưởng thiết kế đô thị.
- Đưa ra các mục tiêu chiến lược thiết kế đô thị.
- Hướng dẫn thiết kế đô thị cho khu vực:
- + Trục không gian kiến trúc cảnh quan chủ đạo và các vùng kiểm soát.
- + Hướng dẫn thiết kế đô thị về không gian công cộng và công trình điểm nhấn.
- + Hướng dẫn thiết kế đô thị về công viên cây xanh và không gian mở.
- + Hướng dẫn thiết kế đô thị về mật độ xây dựng.
- + Hướng dẫn thiết kế đô thị về tầng cao và hệ số sử dụng đất.
- Hướng dẫn thiết kế đô thị các vùng kiểm soát.
- Hướng dẫn thiết kế đô thị về tiện ích đô thị.
- Đề xuất phương án tổ chức các hạng mục công trình nhằm đảm bảo sự gắn kết và liên hệ giữa các chức năng trong khu vực và các khu vực liền kề.
- Xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm (*các công trình ngầm, các công trình nhà ở có xây dựng tầng hầm,...*)
- 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; quy định cụ thể giới hạn chiều cao tầng một (*hoặc tầng trệt*) trở xuống, kích thước và cốt cao độ của các ban công, lô gia, mái,...

## **7. Yêu cầu về kết nối hạ tầng kỹ thuật:**

- Việc lập quy hoạch ưu tiên theo hướng tận dụng khai thác tiềm năng, khai thác tối ưu những điều kiện tự nhiên sẵn có.
- Tổ chức không gian phù hợp với các phân khu chức năng của trục đường. Tận dụng địa hình tự nhiên, tránh làm thay đổi, ảnh hưởng nhiều đến tiềm năng khai thác, đến môi trường sinh thái của khu vực.
- Bố trí hệ thống kỹ thuật phù hợp đấu nối vào hạ tầng kỹ thuật của Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Bắc Vũng Tàu, đạt hiệu quả cao về thẩm mỹ, về đầu tư và khai thác sử dụng.

## **8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

- Chuẩn bị kỹ thuật: Xác định cốt xây dựng đối với từng ô phố, phù hợp với quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, thiết kế san nền và tính toán khối lượng đào đắp. Đề xuất các giải pháp thoát nước mưa: lưu vực và hướng thoát, nạo vét suối, ao hồ, thiết kế hệ thống thoát nước mưa, giải pháp giảm thiểu ảnh hưởng biến đổi khí hậu; Tính toán kinh phí đầu tư.

- Giao thông: Xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hóa quy hoạch chung, quy hoạch phân khu về vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe; hào và tuynel kỹ thuật; Tính toán kinh phí đầu tư.

- Cấp nước: Xác định chỉ tiêu, nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô công trình nhà máy, trạm bơm nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết; Tính toán kinh phí đầu tư.

- Cấp điện và chiếu sáng: Xác định chỉ tiêu, nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế và hệ thống chiếu sáng đô thị; Tính toán kinh phí đầu tư.

- Thông tin liên lạc - cáp truyền hình: Xác định chỉ tiêu, nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc và cáp truyền hình; Các giải pháp và phương án thiết kế; Tính toán kinh phí đầu tư.

- Thoát nước thải, quản lý CTR: Xác định tổng lượng nước thải và rác thải; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước thải, chất 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; Tính toán kinh phí đầu tư.

- 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 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. 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; điều kiện tự nhiên; chất thải rắn, nước thải, tiếng ồn; các vấn đề xã hội, văn hoá, 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 chương trình 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 thủ tục pháp lý về môi trường cho dự án trình cơ quan chức năng có thẩm quyền phê duyệt theo đúng quy định.

## **10. Dự kiến các hạng mục công trình cần đầu tư xây dựng trong khu vực lập quy hoạch chi tiết:**

- Công trình hạ tầng kỹ thuật: san lấp, xây dựng đường giao thông; xây dựng hệ thống cấp nước, thoát nước, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc,...
- Công trình nhà ở, hạ tầng xã hội: xây dựng dự án chung cư nhà ở xã hội, nhà ở liên kế tái định cư; trường mầm non, công viên cây xanh, bãi đỗ xe và các công trình khác.
- Khái toán tổng mức đầu tư; đề xuất giải pháp nguồn vốn và tổ chức thực hiện.

## **11. Đề xuất quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch:**

- Quy định chung: Xác định đối tượng áp dụng, phân công quản lý thực hiện; ranh giới, quy mô diện tích, tính chất khu vực lập quy hoạch; quy định về sử dụng đất (*quy mô diện tích, chức năng*) và nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan khu vực lập quy hoạch; các quy định chủ yếu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật (*giao thông, cao độ nền và thoát nước mưa, cấp nước, chiếu sáng, thoát nước thải, thông tin liên lạc, xử lý chất thải rắn, ...*) kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của toàn khu vực.

- Quy định cụ thể: Vị trí ranh giới, chức năng quy mô diện tích, chỉ tiêu sử dụng đất từng ô quy hoạch (*mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, chiều cao xây dựng tối đa và tối thiểu của công trình*), cốt xây dựng; yêu cầu hạ tầng kỹ thuật đối với từng lô đất trong ô phố của khu vực quy hoạch. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và yêu cầu kỹ thuật đối với từng tuyến đường. Quy định phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình ngầm (*nếu có*). Quy định về hình thức kiến trúc và hàng rào công trình, vật liệu chủ đạo xây dựng của công trình. Quy định về vật thể kiến trúc, tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố, mặt nước, không gian mở, điểm nhấn.

- Quy định về tổ chức thực hiện: Các quy định về tính pháp lý, kế hoạch tổ chức thực hiện quy hoạch chi tiết (*lập thiết kế đô thị, dự án đầu tư xây dựng*).

## **12. Hồ sơ sản phẩm:**

Yêu cầu nội dung, quy cách và thành phần hồ sơ theo Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ; Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ 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 số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 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 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng.

### **12.1. Thành phần bản vẽ:**

a) Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất: Vị trí, phạm vi ranh giới lập quy hoạch trong quy hoạch chung và quy hoạch phân khu đô thị đã được phê duyệt; mối quan hệ giữa khu vực lập quy hoạch với các ô phố, khu chức năng khác trong quy hoạch phân khu đô thị (*nếu có*). Bản vẽ thể hiện theo tỷ lệ thích hợp trên nền sơ

đề định hướng phát triển không gian đô thị của quy hoạch chung đô thị đã được phê duyệt; nên bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất của quy hoạch phân khu đô thị được duyệt.

b) Bản đồ hiện trạng sử dụng đất; kiến trúc, cảnh quan và đánh giá đất xây dựng: Hiện trạng của các chức năng sử dụng đất theo quy định tại Phụ lục VI của Thông tư này; kiến trúc cảnh quan, hệ thống hạ tầng xã hội (*giáo dục, y tế, văn hóa, thương mại, cây xanh, nhà ở,...*); đánh giá đất xây dựng trên cơ sở các tiêu chí về địa hình, điều kiện hiện trạng, địa chất thủy văn, sử dụng đất. Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

c) Các bản đồ hiện trạng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường: Giao thông, cung cấp năng lượng và chiếu sáng đô thị, thông tin liên lạc, cấp nước, cao độ nền và thoát nước mưa, thoát nước thải; quản lý chất thải rắn, nghĩa trang và môi trường. Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

d) Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Xác định quy mô diện tích, dân số và chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đối với từng lô đất (*hình thành bởi các đường cấp nội bộ*) trong khu vực lập quy hoạch theo quy định tại Phụ lục VI của Thông tư này; khoảng lùi công trình đối với các trục đường từ cấp nội bộ; vị trí, quy mô công trình ngầm. Xác định các nhóm nhà ở; khu vực xây dựng nhà ở xã hội (*nếu có*); vị trí, quy mô của hệ thống hạ tầng xã hội cấp đô thị trở lên và cấp đơn vị ở (*nếu có*) trong khu vực. Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

đ) Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan: Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

e) Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe (*trên cao, trên mặt đất và ngầm*) và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật đến cấp đường nội bộ. Bản vẽ thể hiện trên nền sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan kết hợp theo bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

g) Các bản đồ quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật theo từng chuyên ngành: Chuẩn bị kỹ thuật, cung cấp năng lượng và chiếu sáng, thoát nước thải, quản lý chất thải rắn, hạ tầng viễn thông thụ động và công trình hạ tầng kỹ thuật khác. Bản vẽ thể hiện trên nền sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan kết hợp bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

h) Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật. Bản vẽ thể hiện trên nền sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan kết hợp bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

i) 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*),... Bản vẽ thể hiện theo tỷ lệ thích hợp trên nền sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan kết hợp bản đồ địa hình.

k) Các bản vẽ thiết kế đô thị: Thực hiện theo quy định tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD.

12.2. Thuyết minh bao gồm các nội dung:

a) Xác định phạm vi, quy mô diện tích lập quy hoạch. Phân tích vị trí, đánh giá điều kiện tự nhiên; hiện trạng dân số, sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và môi trường. Đánh giá hiện trạng các dự án đầu tư phát triển đang được triển khai thực hiện trên địa bàn. Xác định các vấn đề cơ bản cần giải quyết.

b) Xác định mục tiêu lập quy hoạch. Đánh giá sự phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển đô thị đã được ban hành. Nêu các yêu cầu, định hướng chính tại quy hoạch chung và phương án, giải pháp chủ yếu tại quy hoạch phân khu đô thị đã được phê duyệt kèm theo quy định quản lý đã được ban hành liên quan đến với khu vực lập quy hoạch chi tiết.

c) Lựa chọn chỉ tiêu đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật áp dụng cho toàn khu vực quy hoạch; xác định quy mô dân số, đất đai, các nhu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đối với khu vực lập quy hoạch.

d) Xác định chức năng sử dụng đất, quy mô diện tích, dân số, chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng lô đất trong khu vực lập quy hoạch; chỉ giới xây dựng công trình đối với từng lô đất và trên các trục đường từ cấp nội bộ. Xác định khu vực xây dựng nhà ở xã hội (*nếu có*).

đ) Xác định yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực quy hoạch và yêu cầu về bố trí công trình đối với từng lô đất (*xác định chiều cao, cốt sàn và trần tầng một; hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo của các công trình và các vật thể kiến trúc khác cho từng lô đất*); tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố và mặt nước trong khu vực quy hoạch. Xác định vị trí, quy mô các công trình, khu vực đặc trưng cần kiểm soát, các nội dung cần thực hiện để kiểm soát và các quy định cần thực hiện.

e) Thiết kế đô thị: Thực hiện theo quy định tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD.

g) Xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm (*các công trình công cộng ngầm, các công trình nhà cao tầng có xây dựng tầng hầm,...*).

h) Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị: Thực hiện theo quy định tại khoản 5 Điều 20 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP.

i) Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường.

l) Dự kiến sơ bộ về tổng mức đầu tư; đề xuất giải pháp về nguồn vốn và tổ chức thực hiện.

Thuyết minh đồ án quy hoạch chi tiết đô thị phải có bảng biểu thống kê, phụ lục tính toán, hình ảnh minh họa và hệ thống sơ đồ, bản vẽ khổ A3 với ký hiệu và ghi chú rõ ràng.

12.3. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết đô thị: Nội dung theo quy định tại khoản 3 Điều 35 Luật Quy hoạch đô thị và phải có các bản vẽ khổ A3 kèm theo.

12.4. Dự thảo Tờ trình và dự thảo Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch.

12.5. 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 văn bản pháp lý liên quan.

12.6. Số lượng hồ sơ:

- 07 đĩa CD bao gồm toàn bộ nội dung đồ án quy hoạch.
- Số lượng sản phẩm quy hoạch được lập: 15 bộ.

### **13. Kế hoạch và tiến độ lập quy hoạch:**

Thời gian lập đồ án quy hoạch chi tiết không quá 06 tháng kể từ ngày nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt.

- Quý III/2023 - I/2024: Lập, thẩm định và phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch.
- Quý I - II/2024: Lập, thẩm định và phê duyệt đồ án quy hoạch.

**14. Yêu cầu về nội dung, hình thức và đối tượng lấy ý kiến về đồ án quy hoạch:** Theo quy định tại Điều 20, 21 Luật Quy hoạch đô thị.

**Điều 2.** Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng 1 là chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức triển khai lập đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 như nhiệm vụ quy hoạch đã được duyệt và đúng với các quy định hiện hành về quy hoạch xây dựng.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng HĐND và UBND Thành phố; Trưởng các phòng: Quản lý đô thị, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch; Chủ tịch UBND Phường 12 và Thủ trưởng các cơ quan đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- UBND tỉnh BR-VT (b/c);
- Các Sở: XD, TN&MT, TC, GT-VT, KH&ĐT;
- TTr. Thành ủy Vũng Tàu (b/c);
- TTr. HĐND và UBND TPVT;
- Ban biên tập trang thông tin điện tử TPVT;
- Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng 1;
- Lưu: VT, TH.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**KT. CHỦ TỊCH**  
**PHÓ CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Trọng Thụy**