

UBND THÀNH PHỐ VŨNG TÀU

**THUYẾT MINH TỔNG HỢP
NHIỆM VỤ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500
KHU VỰC MŨI NGHINH PHONG
ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG 2, THÀNH PHỐ VŨNG TÀU, TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

Tháng 4/2024

Cơ quan phê duyệt
ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VŨNG TÀU

Cơ quan thẩm định
PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THÀNH PHỐ VŨNG TÀU

Chủ đầu tư
PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THÀNH PHỐ VŨNG TÀU

CHƯƠNG 1. PHẦN MỞ ĐẦU

I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT:

1. Lý do và sự cần thiết phê duyệt điều chỉnh Nhiệm vụ quy hoạch :

Khu đất Mũi Nghinh Phong tại Phường 2, thành phố Vũng Tàu, có diện tích khoảng 13,84ha được UBND Tỉnh thống nhất chủ trương giao Trung tâm Phát triển Quỹ đất Tỉnh làm chủ đầu tư, thực hiện nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500; được phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch tại Quyết định số 1611/QĐ-UBND ngày 01/6/2022 của UBND Tỉnh.

Ngày 14/7/2023, UBND Tỉnh có Văn bản số 9134/UBND-VP về công tác lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đối với các khu đất đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh; Theo đó, UBND Tỉnh đã chỉ đạo:

*“1. Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh **dừng tổ chức nghiên cứu các đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 phục vụ công tác đấu giá quyền sử dụng đất...**;*

*2. Trên cơ sở các thông tin do Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh cung cấp, **UBND các huyện, thị xã, thành phố căn cứ thẩm quyền quy định tại Điều 24 Luật Xây dựng và Điều 19 Luật Quy hoạch đô thị tổ chức lập các đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 nhằm phục vụ công tác đấu giá quyền sử dụng đất nói riêng và phục vụ công tác quản lý quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị nói chung.**”.*

Ngày 23/01/2024, UBND Tỉnh có Thông báo số 48/TB-UBND về Kết luận của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Tỉnh Lê Ngọc Khánh về việc đấu giá đất và chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dịch vụ du lịch, vui chơi giải trí, nghỉ dưỡng, chất lượng cao 138.389,4m² tại Phường 2, thành phố Vũng Tàu theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất; Theo đó, UBND Tỉnh giao: *“...2. Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu **tổ chức lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất 138.389,4m² tại phường 2, thành phố Vũng Tàu theo đúng chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh tại Công văn số 9134/UBND-VP ngày 14 tháng 7 năm 2023**”.*

Sau khi rà soát, đối chiếu các quy định hiện hành, căn cứ Quyết định số 24/2023/QĐ-UBND về việc về bãi bỏ Quyết định số 29/2017/QĐ-UBND ngày 10/10/2017 về quy định các khu vực và dự án có ý nghĩa quan trọng trong các đô thị trên địa bàn tỉnh; Quy định tại khoản 3 Điều 19 và khoản 3 Điều 44 Luật Quy hoạch đô thị đã được hợp nhất tại Văn bản số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội; Điểm đ Khoản 1 Điều 31, Văn bản hợp nhất số 11/VBHN-BXD ngày 12/9/2023 của Bộ Xây dựng thì **thẩm quyền phê duyệt Điều chỉnh nhiệm vụ và đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu vực Mũi Nghinh Phong, Phường 2, thành phố Vũng Tàu thuộc UBND Thành phố Vũng Tàu.**

Như vậy, Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu vực Mũi Nghinh Phong tại Phường 2, thành phố Vũng Tàu cần được phê duyệt điều chỉnh nhằm đảm bảo phù hợp với quy định hiện hành, ý kiến chỉ đạo của UBND Tỉnh tại Văn bản số 9134/UBND-VP ngày 14/7/2023 và tại Thông báo số 48/TB-UBND ngày 23/01/2024.

2. Quá trình tổ chức lập, phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch:

a) Chủ trương:

- Ngày 09/7/2021, UBND Tỉnh có Văn bản số 8297/UBND-VP về việc thống nhất chủ trương giao Trung tâm Phát triển Quỹ đất Tỉnh nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết và lập dự án tiền khả thi một số khu đất công trên địa bàn tỉnh.

- Ngày 05/11/2021, UBND Tỉnh ban hành Quyết định số 3618/QĐ-UBND về việc phê duyệt dự toán chi phí lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất 13,84ha tại Mũi Nghinh Phong, Phường 2, thành phố Vũng Tàu để phục vụ công tác đấu giá quyền sử dụng đất.

b) Quá trình thẩm định Nhiệm vụ quy hoạch trước đây:

- Ngày 19/01/2022, Trung tâm Phát triển Quỹ đất Tỉnh có Tờ trình số 09/TTr-TTPTQĐ đề nghị thẩm định Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất 138.389,2 m² tại Mũi Nghinh Phong, Phường 2, thành phố Vũng Tàu.

- Căn cứ Điều 20, Điều 21 Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Khoản 2, Điều 31 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP của Thủ tướng Chính phủ về việc lấy ý kiến Sở ngành và cộng đồng dân cư trong khu vực lập quy hoạch, Sở Xây dựng có Văn bản số 416/SXD-QHKT ngày 28/01/2022, Văn bản số 755/SXD-QHKT ngày 01/3/2022 về việc góp ý và tổ chức lấy ý kiến nhân dân về nội dung Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất 138.389,2 m² tại Mũi Nghinh Phong, Phường 2, thành phố Vũng Tàu để phục vụ công tác đấu giá quyền sử dụng đất.

- Ngày 15/3/2022, UBND Phường 2 đã chủ trì, phối hợp với Phòng Quản lý đô thị thành phố Vũng Tàu, Trung tâm Phát triển Quỹ đất Tỉnh và các đơn vị liên quan tổ chức hội nghị lấy ý kiến cộng đồng dân cư trong khu vực lập quy hoạch.

- Ngày 30/3/2022, Sở Xây dựng chủ trì tổ chức cuộc họp Hội đồng thẩm định Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất 138.389,2 m² tại Mũi Nghinh Phong, Phường 2, thành phố Vũng Tàu và có Kết luận tại Thông báo số 48/TB-SXD ngày 15/4/2022.

- Sau khi tổng hợp đầy đủ ý kiến Sở ngành và cộng đồng dân cư và ý kiến của Hội đồng thẩm định tại Thông báo số 48/TB-SXD ngày 15/4/2022 của Sở Xây dựng, Chủ đầu tư đã tiếp thu, chỉnh sửa, hoàn thiện phương án. Theo đó, ngày 20/4/2022, Trung tâm Phát triển Quỹ đất Tỉnh có Tờ trình số 53/TTr-TTPTQĐ về việc thẩm

định, phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu vực Mũi Nghinh Phong, Phường 2, thành phố Vũng Tàu.

- Ngày 05/5/2022, Sở Xây dựng có Báo cáo số 57/BC-SXD về việc thẩm định Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu vực Mũi Nghinh Phong, Phường 2, thành phố Vũng Tàu.

c) Phê duyệt Nhiệm vụ:

Ngày 01/6/2022, UBND Tỉnh ban hành Quyết định số 1611/QĐ-UBND về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu vực Mũi Nghinh Phong, Phường 2, thành phố Vũng Tàu.

3. Mục tiêu của Đồ án quy hoạch:

Đồ án quy hoạch chi tiết phải đáp ứng các mục tiêu sau:

-Cụ thể hóa định hướng quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu đến năm 2035 và quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Núi Lớn - Núi Nhỏ và điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Núi Lớn - Núi Nhỏ đối với khu vực Mũi Nghinh Phong đã được phê duyệt.

-Khớp nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội trong khu vực;

-Xác định chức năng sử dụng đất phù hợp với tính chất và định hướng phát triển của khu vực.

-Dự kiến các hạng mục công trình cần đầu tư xây dựng trong khu vực quy hoạch.

-Cân đối các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc về hạ tầng xã hội (nếu có), hạ tầng kỹ thuật phù hợp với Quy hoạch chung và Quy hoạch phân khu, Quy chuẩn, tiêu chuẩn và các quy định hiện hành;

-Ban hành Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch, làm cơ sở để quản lý đầu tư và quản lý trật tự xây dựng theo quy hoạch; làm cơ sở nghiên cứu lập các dự án đầu tư, đề xuất danh mục các dự án ưu tiên, đề xuất nguồn lực thực hiện và quản lý đô thị.

II. CÁC CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH:

1. Các văn bản pháp lý chính:

Quy định Pháp luật:

- Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;
- Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;
- Luật Kiến trúc ngày 13/6/2019;

- Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;
- Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
- 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;
- 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;
- Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;
- 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;
- 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;
- 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;
- Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;
- 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 đề 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;

Các Văn bản pháp lý:

- Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 17/5/2019 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu đến năm 2035;
- Quyết định số 2367/QĐ-TTg ngày 17/8/2019 của UBND Tỉnh về việc phê duyệt Quy định quản lý kèm theo đề án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu đến năm 2035;
- Quyết định số 3421/QĐ-UBND ngày 16/12/2019 của UBND Tỉnh về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Núi Lớn – Núi Nhỏ đối với khu vực Mũi Nghinh Phong, Phường 2, thành phố Vũng Tàu;

- Quyết định số 1611/QĐ-UBND ngày 01/6/2022 của UBND Tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu vực Mũi Nghinh Phong, Phường 2, thành phố Vũng Tàu;

- Văn bản số 9134/UBND-VP ngày 14/7/2023 của UBND Tỉnh về công tác lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đối với các khu đất đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh;

- Thông báo số 48/TB-UBND ngày 23/01/2024 của UBND Tỉnh về Kết luận của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Tỉnh Lê Ngọc Khánh về việc đấu giá đất và chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dịch vụ du lịch, vui chơi giải trí, nghỉ dưỡng, chất lượng cao 138.389,4m² tại Phường 2, thành phố Vũng Tàu theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất;

- Thông báo số 129/TB-UBND ngày 01/3/2024 của UBND Tỉnh về Kết luận của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Tỉnh Nguyễn Công Vinh tại buổi họp nghe báo cáo tiến độ thực hiện kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất và cơ sở nhà đất trên địa bàn tỉnh;

- Thông báo số 71/TB-HĐTĐ ngày 18/3/2024 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 vực Mũi Nghinh Phong, thành phố Vũng Tàu;

- Văn bản số 1330/SXD-QHKT ngày 16/3/2024 của Sở Xây dựng về việc ý kiến về kế thừa hồ sơ pháp lý của đề án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vực Mũi Nghinh Phong, Phường 2, thành phố Vũng Tàu;

- Văn bản số 1600/SXD-QHKT ngày 01/4/2024 của Sở Xây dựng về việc góp ý nội dung nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vực Mũi Nghinh Phong, Phường 2, thành phố Vũng Tàu.

2. Nguồn tài liệu, số liệu, bản đồ:

- Hồ sơ đề án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu đến năm 2035 (Theo Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 17/05/2019);

- Hồ sơ đề án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Núi Lớn - Núi Nhỏ, thành phố Vũng Tàu (Theo 2283/QĐ-UB ngày 09/10/2013);

- Hồ sơ đề án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Núi Lớn - Núi Nhỏ đối với khu vực Mũi Nghinh Phong, Phường 2, thành phố Vũng Tàu (Theo Quyết định số 3421/QĐ-UBND ngày 16/12/2019);

- Các dự án đầu tư xây dựng đã và đang triển khai trong khu vực (nếu có);

- Bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500 khu đất nghiên cứu quy hoạch;

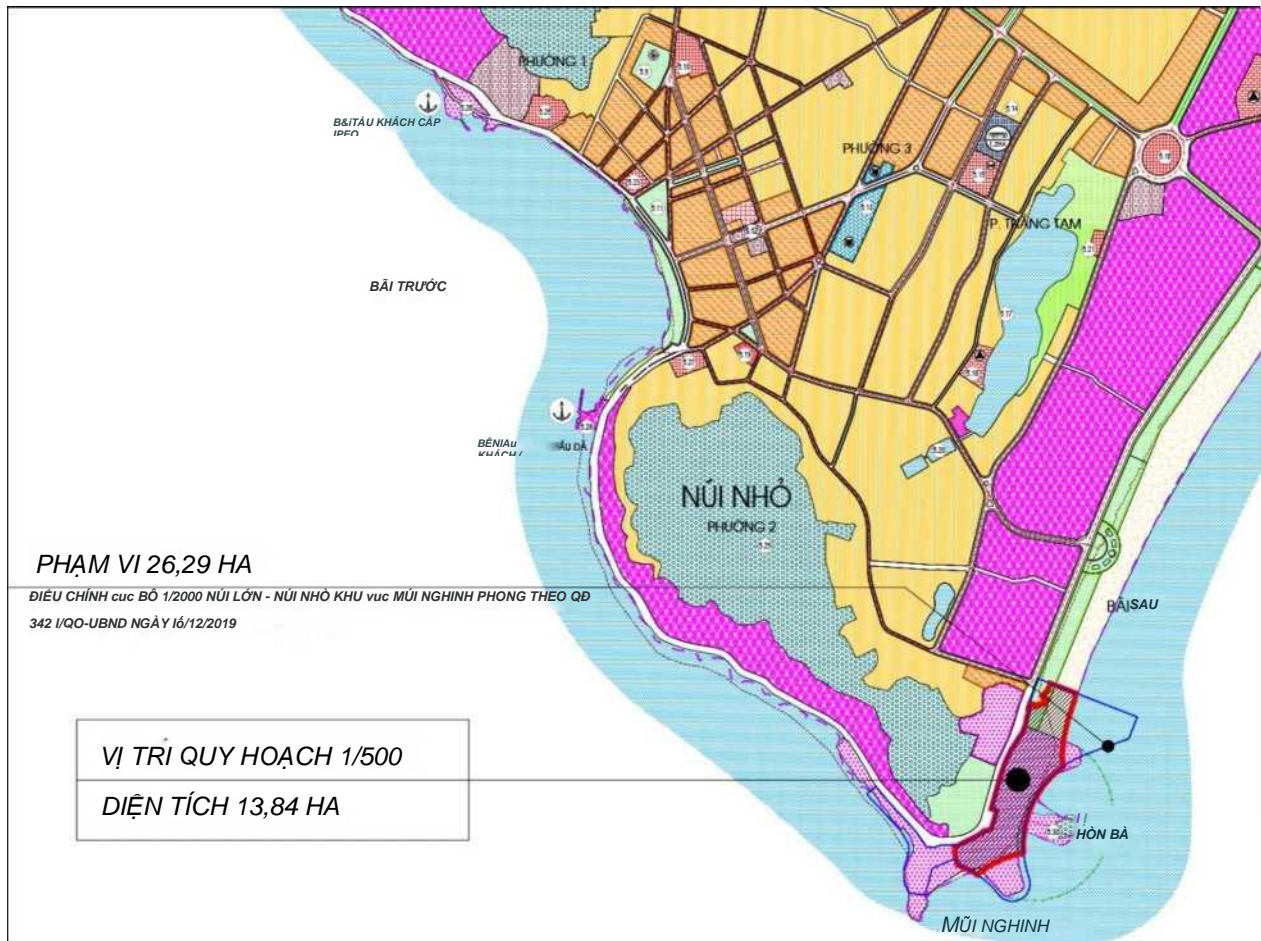
Các tài liệu liên quan khác.

III. CÁC YÊU CẦU NỘI DUNG NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH:

1. Vị trí, phạm vi, ranh giới và quy mô nghiên cứu:

a) Vị trí:

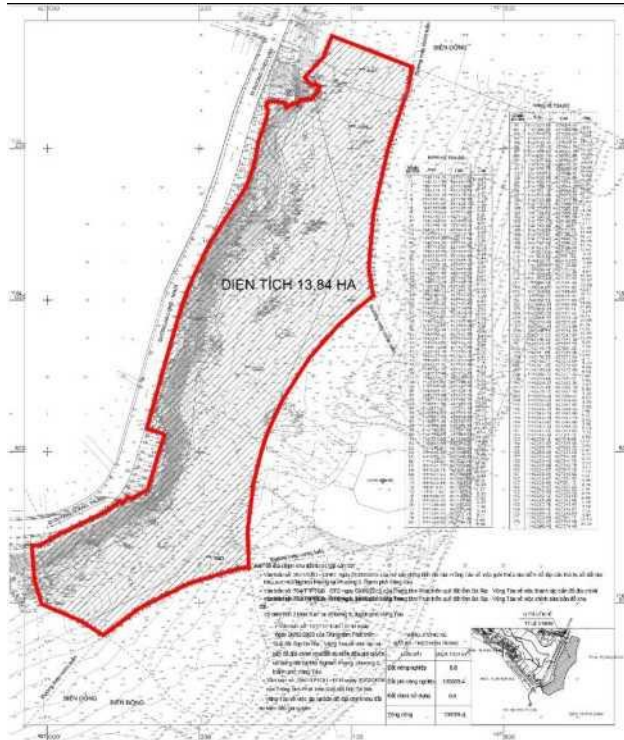
- Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch với diện tích 13,84ha thuộc địa giới hành chính Phường 2, thành phố Vũng Tàu, thuộc phạm vi 26,29ha đồ án Điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Núi Lớn - Núi Nhỏ đối với khu vực Mũi Nghinh Phong, Phường 2, thành phố Vũng Tàu.



b) Phạm vi và ranh giới nghiên cứu:

- Phía Tây Bắc và Đông Bắc giáp: Đường Hạ Long;
- Các phía còn lại giáp: Biển Đông;

Quy mô diện tích khu đất điều chỉnh quy hoạch khoảng 13,84ha; thuộc địa phận Phường 2, thành phố Vũng Tàu



Ranh giới khu đất



Vị trí từ Google Map

Sơ đồ ranh giới và vị trí khu đất từ Google Map: **Quy mô nghiên cứu**

- Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch: khoảng 13,84 ha;
- Quy mô du lịch: dự kiến tối đa 3000 người (gồm du khách và phục vụ).

(Quy mô diện tích, quy mô phục vụ du lịch, ranh giới khu đất sẽ được xác định cụ thể trong quá trình lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, phù hợp với định hướng quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu, quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Núi Lớn - Núi Nhỏ và điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Núi Lớn - Núi Nhỏ đối với khu vực Mũi Nghinh Phong, phường 2, thành phố Vũng Tàu đã được phê duyệt).

2. Khái quát tình hình hiện trạng của khu vực nghiên cứu:

a) Hiện trạng dân cư và lao động: Khu vực nghiên cứu không có dân cư sinh sống.

b) Sơ bộ hiện trạng tự nhiên:

- Địa hình: khu đất hiện trạng là dải đất thuộc khu vực bờ biển có địa hình dốc từ phía Tây là đường Hạ Long sang phía Đông là bờ biển, dải đất bờ biển này trải

dài khoảng gần 900m, bề ngang rộng khoảng 300, có khoảng 100 gần bờ là phần bờ dốc có độ chênh cao từ khoảng 20m (mép đường Hạ Long) đến khoảng 1m (mép bờ cát), còn lại khoảng 200 m là mặt nước biển có cao độ từ 0,5m đến -3.5m.

- Khí hậu: khu vực nghiên cứu mang đặc điểm của khí hậu gió mùa, chịu ảnh hưởng của đại dương. Khu vực có hai mùa rõ rệt là mùa mưa và mùa khô.

c) Hiện trạng sử dụng đất:

- Khu đất hiện trạng gồm bờ đất, bãi đá, bãi biển và mặt nước biển tự nhiên.

d) Hiện trạng kiến trúc cảnh quan

- Khu đất hiện trạng là dải đất bờ biển tự nhiên thoáng rộng, có tầm nhìn ra biển khu vực Bãi Sau thành phố Vũng Tàu.

e) Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật

- Hệ thống giao thông và các hạ tầng khác gồm cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc, cấp thoát nước đều đã có trên tuyến đường Hạ Long hiện hữu. (tuyến đường có chiều rộng theo quy hoạch là 32m)

- Hệ thống giao thông, hạ tầng kỹ thuật của khu vực quy hoạch chi tiết sẽ được đầu nối vào đường Hạ Long.

f) Đánh giá chung (Xác định những vấn đề, nội dung cơ bản cần giải quyết trong đồ án quy hoạch chi tiết):

- Về mặt thuận lợi:

Vị trí khu vực nghiên cứu là khu vực phát triển về du lịch, có lợi thế về cảnh quan bờ biển đẹp, khí hậu ven biển gió mát quanh năm, có điểm du lịch đảo Hòn Bà nổi tiếng đã thu hút rất nhiều khách du lịch đến đây hàng năm, vị trí tiếp cận bằng đường Hạ Long là con đường đẹp bậc nhất Vũng Tàu kết nối thuận tiện về giao thông và dịch vụ du lịch sẵn có với khu vực lân cận của thành phố Vũng Tàu.

- Về những khó khăn:

Khu vực là bờ biển tự nhiên, có địa hình khá dốc và phần lớn diện tích hiện trạng là mặt nước biển có cao độ từ 0m đến -3.5m, không có mặt bằng thuận lợi để xây dựng; nước biển, gió biển cũng như khí hậu ẩm ướt sẽ ăn mòn và phá vỡ các loại vật liệu, kết cấu thông thường.

- Cơ hội:

Với điều kiện hạ tầng khu vực hiện có, cùng với nhu cầu phát triển đô thị du lịch nghỉ dưỡng của thành phố Vũng Tàu và điều kiện tự nhiên đặc trưng thì đây là thuận lợi tạo ra cơ hội cho việc đầu tư hình thành một khu đô thị du lịch dịch vụ giải trí mới đồng bộ, hiện đại, và tạo điểm nhấn, điểm thu hút khách du lịch mới của thành phố.

- Thách thức:

Việc đầu tư xây dựng ở đây cần các giải pháp thi công đặc biệt để có thể xây dựng các công trình dịch vụ du lịch đồng thời đảm bảo thích ứng với khí hậu ven biển.

* Như vậy, đối với quy hoạch chi tiết này cần đưa ra được các giải pháp về kỹ thuật đối với việc kết nối hạ tầng kỹ thuật (san nền, giao thông...) và các giải pháp về bố trí công trình, bố trí không gian để tạo ra một khu hỗn hợp du lịch, dịch vụ, vui chơi giải trí và nghỉ dưỡng có giá trị cao thu hút khách du lịch trong và ngoài nước. Với tầm nhìn của đề án quy hoạch chi tiết sẽ là điều kiện thu hút các nhà đầu tư đến để thực hiện việc đầu tư xây dựng đất khu vực này.

3. Tính chất và chức năng của khu vực quy hoạch:

a) Tính chất:

Tính chất khu vực lập quy hoạch sẽ là một khu hỗn hợp dịch vụ du lịch, vui chơi giải trí, nghỉ dưỡng quy mô, chất lượng cao, đảm bảo phát triển hài hòa với cảnh quan, môi trường khu vực xung quanh.

b) Chức năng:

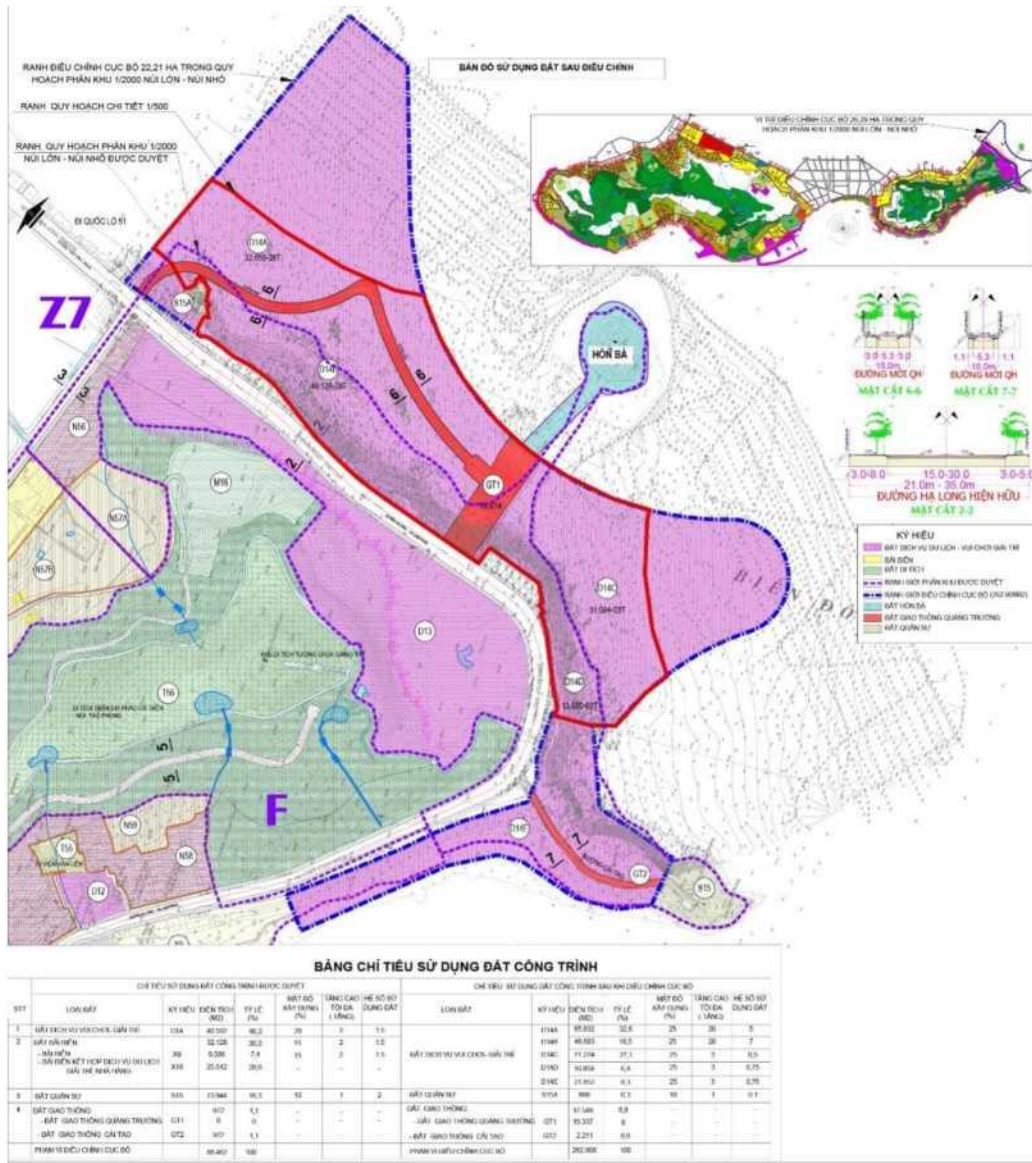
- Chức năng của khu quy hoạch đảm bảo phù hợp với đề án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu đến năm 2035 và đề án điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Núi Lớn - Núi Nhỏ đối với khu vực Mũi Nghinh Phong, phường 2, thành phố Vũng Tàu.

- Phân khu chức năng:

+ Khu dịch vụ du lịch, vui chơi giải trí cao tầng (Tổ hợp công trình khách sạn, nghỉ dưỡng, dịch vụ, vui chơi giải trí, hạ tầng kỹ thuật, sân vườn cảnh quan, giao thông nội bộ);

+ Khu dịch vụ du lịch, vui chơi giải trí thấp tầng (Công trình dịch vụ, nghỉ dưỡng, dịch vụ vui chơi giải trí, hạ tầng kỹ thuật, sân vườn cảnh quan, giao thông nội bộ);

+ Đất giao thông, quảng trường theo điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu.



4. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của khu vực lập quy hoạch theo đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Núi Lớn - Núi Nhỏ đối với khu vực Mũi Nghinh Phông, phường 2, thành phố Vũng Tàu Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

- a) Các chỉ tiêu sử dụng đất:
 - Mật độ xây dựng gộp toàn khu: tối đa 25%;
 - Khu công trình dịch vụ du lịch cao tầng: Cao tối đa 28 tầng; Hệ số sử dụng đất tối đa 7 lần;
 - Khu công trình dịch vụ du lịch thấp tầng: Cao tối đa 03 tầng; Hệ số sử dụng đất tối đa 0,75 lần;

(Các chỉ tiêu sử dụng đất này căn cứ Quyết định số 3421/QĐ-UBND ngày 16/12/2019 của UBND Tỉnh. Các chỉ tiêu cụ thể sẽ được xác định trong quá trình nghiên cứu đồ án quy hoạch)

b) Các chỉ tiêu hạ tầng xã hội:

Đảm bảo tuân thủ theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu được duyệt và Quy chuẩn Việt Nam QCVN 01:2021.

c) Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu đề xuất điều chỉnh (theo QCVN 01:2021)
1	Tỷ lệ đất giao thông	%	$\geq 18\%$ (tính đến đường phân khu vực)
2	Cấp nước sinh hoạt	l/ng-ngđ	≥ 100
3	Thoát nước bản sinh hoạt	Q	$\geq 80\%$ Q cấp
4	Rác thải sinh hoạt	kg/ng-ngđ	$\geq 0,8$
5	Cấp điện sinh hoạt	Kwh/ng/năm	5 - 2100

5. Yêu cầu về quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Giao thông:

Xác định các tiêu chuẩn, mạng lưới, tổ chức giao thông, phân loại đường, mặt cắt. Giải pháp giao thông công cộng, giao thông xanh phục vụ du lịch và bảo vệ môi trường. Kết nối giao thông thuận tiện với các khu vực lân cận khác.

b) San nền, thoát nước mưa:

- San nền: xác định cốt không chế xây dựng trên cơ sở địa hình tự nhiên, giữ gìn cảnh quan môi trường. Nghiên cứu giải pháp phòng chống ngập úng, khả năng chống ngập lụt do biến đổi khí hậu nước biển dâng, tính toán khối lượng đào đắp.

- Thoát nước mưa: xác định giải pháp thoát nước mưa tổng thể, mạng lưới thoát nước mưa trong ranh giới quy hoạch và các điểm đầu nối ngoài ranh giới. Đề xuất giải pháp phòng tránh và giảm nhẹ thiệt hại do thiên tai (bão, nước biển dâng, gió bay...).

c) Cấp nước:

- Tiêu chuẩn cấp nước: căn cứ theo tính chất để xác định chỉ tiêu cụ thể cho từng loại hình công trình sử dụng nước.

- Xác định các giải pháp cấp nước bao gồm nguồn nước.

- Xác định nhu cầu và tiêu chuẩn dùng nước cho từng loại hình chức năng và toàn khu. Thiết kế mạng đường ống cấp nước từ công trình đầu mối về từng cụm công trình.

d) Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn:

- Xác định chỉ tiêu, dự báo tổng lượng nước thải, chất thải rắn.
- Đề xuất thiết kế mạng lưới thoát nước thải theo mô hình thoát nước riêng; phương án cụ thể cho hệ thống cống, trạm bơm, trạm xử lý, các công trình dịch vụ, công trình quản lý, nhà vệ sinh công cộng.
- Nghiên cứu giải pháp thu gom và xử lý chất thải rắn và vệ sinh môi trường.

e) Cấp điện và chiếu sáng đô thị:

- Xác định nguồn cấp điện. Chỉ tiêu cấp điện áp dụng theo từng loại hình sử dụng điện. Tính toán nhu cầu sử dụng điện cho toàn khu vực và từng nhóm công trình.
- Quy hoạch mạng lưới cấp điện; Đề xuất các giải pháp quy hoạch tiết kiệm năng lượng, các giải pháp khai thác sử dụng năng lượng sạch.
- Đề xuất lưới hạ thế và chiếu sáng đô thị.

(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. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh và thiết kế đô thị:

- Nghiên cứu ý tưởng không gian để phát triển các khu chức năng đô thị;
- Đề xuất bố cục không gian kiến trúc cảnh quan theo từng khu vực chức năng;
- Xác định nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan đối với từng khu chức năng, trục đường chính, khu vực không gian mở, khu vực điểm nhấn,...
- 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;
- Đưa ra mô hình cụ thể và giải pháp đối với các công trình xây dựng mang tính đặc thù, tạo hình ảnh đặc trưng cho khu vực.

10. Dự kiến các dự án đầu tư và tổ chức thực hiện:

- Khái toán kinh phí đầu tư xây dựng.
- Xác định và đánh giá các nguồn động lực chính, nhu cầu phát triển.
- Đề xuất lộ trình, phân kỳ đầu tư và xây dựng các khu vực đô thị, các dự án theo từng giai đoạn, đảm bảo phù hợp với định hướng của quy hoạch chung, quy hoạch phân khu và mục tiêu, nhu cầu phát triển của khu vực trong tương lai.

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

- Ranh giới, phạm vi và tính chất, chức năng khu quy hoạch.
- Vị trí, ranh giới, chức năng, quy mô các lô đất trong khu quy hoạch.
- Xác định các chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, cốt xây dựng đối với từng lô đất; chiều cao công trình, cốt sàn và chiều cao tầng một hoặc phân để

công trình cao tầng, hình thức kiến trúc và hàng rào công trình, vật liệu xây dựng của các công trình; Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường nội bộ; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Vị trí, quy mô và phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình có chức năng đặc thù, công trình ngầm.

- Danh mục và quy định về bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang các công trình kiến trúc, di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan.

- 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).

IV. THÀNH PHẦN VÀ NỘI DUNG HỒ SƠ NHIỆM VỤ:

1. Hồ sơ sản phẩm:

a) Yêu cầu nội dung, quy cách và thành phần hồ sơ:

Căn cứ theo Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ được hợp nhất tại Văn bản hợp nhất số 11/VBHN-BXD ngày 12/9/2023 của Bộ Xây dựng; Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của 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.

b) Số lượng hồ sơ:

- 15 đĩa CD bao gồm toàn bộ nội dung đồ án quy hoạch.

- Số lượng sản phẩm quy hoạch được lập: 15 bộ.

2. Kinh phí thực hiện:

Kinh phí lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu vực Mũi Nghinh Phong, Phường 2, thành phố Vũng Tàu được xác định theo Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị, cụ thể:

- Chi phí lập quy hoạch chi tiết (kèm hồ sơ quy hoạch theo hệ thống thông tin địa lý GIS)	:610.202.000 đồng;
- Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch chi tiết	:52.418.000 đồng;
- Chi phí quản lý nghiệp vụ đồ án	:51.912.000 đồng;
- Chi phí công bố quy hoạch chi tiết	:18.360.000 đồng;

- Chi phí tổ chức lấy ý kiến cộng đồng	:12.204.000 đồng;
- Chi phí lập HSMT và đánh giá HSDT	:9.978.000 đồng;
+ Chi phí lập HSMT và đánh giá HSDT	:4.978.000đồng;
+ Chi phí thẩm định HSMT và KQLCNT	:5.000.000 đồng;
- Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán	:2.151.000đồng;
- Chi phí kiểm toán	:7.828.000 đồng;

Tổng kinh phí dự toán đối với việc lập đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu vực Mũi Nghinh Phong, Phường 2, thành phố Vũng Tàu là **764.999.000 đồng** (Bằng chữ: Bảy trăm sáu mươi tư triệu, chín trăm chín mươi chín nghìn đồng)

(Chi tiết theo Phụ lục đính kèm)

(Các nội dung công việc khác gồm: **khảo sát địa hình phục vụ lập quy hoạch, lập nhiệm vụ quy hoạch chi tiết, thẩm định nhiệm vụ quy hoạch chi tiết** đã được hoàn tất trước khi bàn giao nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 về địa phương; Chi tiết theo Dự toán kinh phí lập đồ án Quy hoạch chi tiết đính kèm)

Nguồn kinh phí thực hiện: Vốn ngân sách thành phố Vũng Tàu.

V.TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN:

1. Tiến độ thực hiện đồ án:

Thời gian lập đồ án quy hoạch: 06 tháng kể từ ngày điều chỉnh Nhiệm vụ quy hoạch được duyệt (thời gian lập quy hoạch không bao gồm thời gian các cơ quan thẩm quyền xem xét thẩm định, phê duyệt hoặc các lý do bất khả kháng).

2. Tổ chức thực hiện:

- Cơ quan phê duyệt: UBND thành phố Vũng Tàu;
- Cơ quan thẩm định: Phòng Quản lý đô thị thành phố Vũng Tàu;
- Cơ quan lập quy hoạch: Phòng Quản lý đô thị thành phố Vũng Tàu.

VI. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ:

Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vực Mũi Nghinh Phong, Phường 2, thành phố Vũng Tàu để phục vụ công tác đấu giá quyền sử dụng đất được nghiên cứu và lập theo các chỉ tiêu, yêu cầu và quy định của Quy hoạch chung xây dựng, Quy hoạch phân khu và các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn Việt Nam.

Phòng Quản lý đô thị kính trình UBND thành phố Vũng Tàu xem xét và phê duyệt điều chỉnh Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vực Mũi Nghinh Phong, Phường 2, thành phố Vũng Tàu để lập Quy hoạch chi tiết 1/500 phục vụ công tác đấu giá quyền sử dụng đất, làm cơ sở thực hiện các bước tiếp theo đúng quy định hiện hành./.

