

Số: 1742/QĐ-UBND

Vũng Tàu, ngày 29 tháng 02 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Điều chỉnh nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu nhà ở tái định cư Bàu Trũng, tại Phường Nguyễn An Ninh,
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; 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; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Luật Kiến trúc ngày 13/6/2019;

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

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; 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 của Chính phủ 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 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

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; Văn bản số 333/CP-CN ngày 13/7/2023 của Chính phủ về đình chính Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ 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 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 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 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch 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 3833/QĐ-UBND ngày 16/12/2022 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công viên văn hóa – đô thị mới Bàu Trũng, thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Quyết định số 1507/QĐ-UBND ngày 10/4/2023 của UBND thành phố Vũng Tàu về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tái định cư Bàu Trũng, Phường Nguyễn An Ninh, thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Thông báo số 572-TB/TU ngày 19/7/2021 của Tỉnh ủy Bà Rịa – Vũng Tàu về việc kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về một số nội dung công việc, dự án trọng điểm;

Căn cứ Thông báo số 744/TB-UBND ngày 04/10/2023 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về Kết luận của Phó Chủ tịch UBND tỉnh Đặng Minh Thông tại buổi họp nghe báo cáo phương án đầu tư các dự án thành phần trong Khu công viên văn hoá - đô thị mới Bàu Trũng, thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Văn bản số 14687/UBND-VP ngày 24/10/2023 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc điều chỉnh phạm vi ranh giới, quy mô diện tích để thực hiện dự án đầu tư xây dựng dự án Khu nhà ở tái định cư Bàu Trũng, tại Phường Nguyễn An Ninh, thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Văn bản số 6174/UBND-QLĐT ngày 27/8/2021 của UBND thành phố Vũng Tàu về việc tổ chức khảo sát, lập Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tái định cư Bàu Trũng, Phường Nguyễn An Ninh, thành phố Vũng Tàu thuộc đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công viên văn hóa – đô thị mới Bàu Trũng, thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Thông báo số 18/TB-UBND ngày 24/01/2024 của UBND thành phố Vũng Tàu về Kết luận cuộc họp Hội đồng thẩm định về điều chỉnh nhiệm vụ quy

hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tái định cư Bàu Trũng, Phường Nguyễn An Ninh, thành phố Vũng Tàu;

Theo Văn bản của các Sở ngành tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu góp ý kiến về Điều chỉnh nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tái định cư Bàu Trũng, Phường Nguyễn An Ninh, thành phố Vũng Tàu: Văn bản số 811/SXD-QHKT ngày 21/02/2024, Văn bản số 6647/SXD-QHKT ngày 20/12/2023 của Sở Xây dựng; Văn bản số 9020/STNMT-QLĐĐ ngày 20/12/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường; Văn bản số 6236/SGTVT-KHTC ngày 15/12/2023 của Sở Giao thông vận tải; Văn bản số 4644/SKHĐT-TH ngày 13/12/2023 của Sở Kế hoạch và Đầu tư;

Trên cơ sở phiếu lấy ý kiến cộng đồng dân cư về Điều chỉnh nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tái định cư Bàu Trũng, Phường Nguyễn An Ninh, thành phố Vũng Tàu được UBND Phường Nguyễn An Ninh tổng hợp kết quả lấy ý kiến tại Văn bản số 128/UBND-ĐC ngày 17/01/2024;

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 1577/UBND-VP ngày 26/02/2024 về đề nghị có ý kiến đối với nội dung Điều chỉnh nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tái định cư Bàu Trũng, Phường Nguyễn An Ninh, thành phố Vũng Tàu (kết quả 15/15 phiếu biểu quyết đồng ý, đạt tỷ lệ 100%);

Theo đề nghị của Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng 1 tại Văn bản số 1845/BC-BQLDA1 ngày 13/11/2023 (nay là Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng thành phố Vũng Tàu) về việc đề nghị thẩm định và phê duyệt Điều chỉnh nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tái định cư Bàu Trũng, Phường Nguyễn An Ninh, thành phố Vũng Tàu và Báo cáo số 457/BC-QLĐT ngày 22/02/2024 của Phòng Quản lý đô thị về việc thẩm định Điều chỉnh nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tái định cư Bàu Trũng, Phường Nguyễn An Ninh, thành phố Vũng Tàu,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tái định cư Bàu Trũng, Phường Nguyễn An Ninh, 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 1/500 Khu nhà ở tái định cư Bàu Trũng, Phường Nguyễn An Ninh, thành phố Vũng Tàu có giới hạn như sau:

- Phía Đông giáp: Khu vực quy hoạch các công trình công cộng (*trường học, trạm y tế*).
- Phía Tây giáp: Đường 2/9.
- Phía Nam giáp: Đường quy hoạch (*nâng cấp từ hẻm 442 hiện hữu*).
- Phía Bắc giáp: Khu vực quy hoạch các công trình nhà ở.

Thuộc địa phận Phường Nguyễn An Ninh, thành phố Vũng Tàu.

2. Quy mô và tính chất:

a) Quy mô diện tích khu đất nghiên cứu quy hoạch: khoảng 10,78 ha.

Quy mô dân số: Dự kiến tối đa 3.900 người (10,78 ha: 28m²/người - Chỉ tiêu đất đơn vị ở bình quân toàn đô thị đối với đô thị loại I là 15÷28 m²/người).

(Quy mô dân số này chỉ dự kiến và sẽ được tính toán xác định cụ thể trong quá trình nghiên cứu lập đồ án quy hoạch chi tiết 1/500).

b) Tính chất: là khu nhà ở phục vụ tái định cư, bao gồm đất ở mới, tái định cư.

3. Quy hoạch sử dụng đất:

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

- Đất ở.
- Đất công trình công cộng.
- Đất khuôn viên cây xanh, vườn hoa.
- Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật.

(Tỷ lệ các loại đất sẽ được xác định cụ thể ở bước lập đồ 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 nhà ở, gồm có: Đất xây dựng các nhóm công trình nhà ở thấp tầng.

- Đất công trình công cộng: Trụ sở khu phố.

- Đất khuôn viên cây xanh, vườn hoa (bố trí diện tích phù hợp làm khuôn viên cây xanh tập trung kết hợp sân chơi, vui chơi giải trí, thể dục thể thao chung gắn kết cộng đồng dân cư).

- Khu vực xây dựng đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật, gồm có: Đường giao thông đối ngoại, đường giao thông đối nội và hạ tầng kỹ thuật.

(Các khu chức năng cụ thể sẽ được nghiên cứu ở bước lập đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500).

5. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

- Quy mô, mật độ xây dựng và tầng cao dự kiến đối với loại hình công trình nhà ở thấp tầng: Theo QCVN 01:2021/BXD và dự kiến tầng cao từ 1÷6 tầng.

- Chỉ tiêu sử dụng đất: Quy mô, mật độ xây dựng, tầng cao xây dựng và hệ số

sử dụng đất sẽ được xác định cụ thể trong đồ 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, QCVN quy định.

- Chỉ tiêu cấp nước:

+ Nước cấp sinh hoạt: 200 lít/người-ngày đêm.

+ Nước cấp cho nhà, công trình công cộng, dịch vụ khác: 2 lít/m² sàn/ngày đêm;

+ Nước tưới vườn hoa, công viên: 3 lít/m²/ngày đêm;

+ Nước tưới cây, rửa đường: 0,4 lít/m²/ngày đêm;

+ Nước dự phòng: 10% Qtt.

+ Nước thất thoát, rò rỉ: 15% tổng nhu cầu dùng nước.

- Chỉ tiêu thoát nước thải: 100 % lưu lượng nước cấp.

- Chỉ tiêu cấp điện:

+ Nhà ở thấp tầng (*nhà ở liền kề kết hợp kinh doanh thương mại dịch vụ*): 0,7 kW/ người.

+ Chiếu sáng đường phố: 1 W/m².

+ Chiếu sáng công viên, vườn hoa: 0,5 W/m².

- Chỉ tiêu xử lý chất thải rắn (*CTR*): 1,3 kg/người-ngày, đảm bảo vệ sinh môi trường.

- Chỉ tiêu thông tin liên lạc – cáp truyền hình: 1 thuê bao/hộ.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Quy hoạch san nền:

- Xác định cao độ xây dựng: Dựa trên cao độ thực tế địa hình

- Tính toán khối lượng đào đắp.

- Các giải pháp chuẩn bị kỹ thuật như taluy, tường chắn, ổn định công trình, phòng chống ngập úng cục bộ.

- Thiết kế mạng lưới thoát nước mưa.

- Tính toán kinh phí đầu tư.

b) Quy hoạch thoát nước mưa:

Hệ thống thoát nước mưa và hệ thống thoát nước thải sinh hoạt chung vào hệ thống thoát nước chung của đô thị.

- Dự báo lưu lượng thoát nước mưa, nước thải sinh hoạt.

- Các giải pháp và phương án thiết kế.
- Tính toán kinh phí đầu tư.

c) Quy hoạch giao thông:

Các tuyến giao thông đối ngoại tuân thủ theo quy hoạch chung, quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu công viên văn hóa - đô thị mới Bàu Trũng, thành phố Vũng Tàu được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Xác định lộ giới, chỉ giới xây dựng, mặt cắt và thông số kỹ thuật của các tuyến đường.

- 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.

d) Quy hoạch cấp nước:

- Xác định chỉ tiêu và nhu cầu cấp nước, bao gồm:

Nước cấp cho khu quy hoạch là: 200 lít /người /ngày đêm.

Nước phòng cháy chữa cháy, tưới cây xanh... Từ đó xác định được:

- 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.

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

- Căn cứ vào hiện trạng khu đất thực tế. Xác định chỉ tiêu khối lượng nước thải và chất thải rắn. Thoát nước đảm bảo thoát được 100% lưu lượng nước cấp.

- Thiết kế mạng lưới thoát và xử lý nước thải.
- Đảm bảo xử lý nước thải sinh hoạt trước khi ra hệ thống thoát nước chung.
- Tổ chức thu gom và xử lý chất thải rắn.
- Tính toán kinh phí đầu tư.

e) Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng:

- Xác định chỉ tiêu, nhu cầu sử dụng điện.
- Chỉ tiêu cấp điện công trình.
- Chỉ tiêu cấp điện chiếu sáng.
- Thiết kế mạng lưới cấp điện công trình và chiếu sáng đường, sân vườn, khuôn viên cây xanh.

- Tính toán kinh phí đầu tư.

g) 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.

h) 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)

7. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan:

- Xác định nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với từng khu chức năng, trục đường chính, hệ thống không gian mở, khu vực công trình 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 khu vực đặc trưng.

- Các giải pháp kiểm soát, quản lý phát triển cho từng khu vực.

8. Thiết kế đô thị:

- Xác định khung thiết kế đô thị;

- Nghiên cứu, xác định các công trình điểm nhấn trong khu vực quy hoạch theo các hướng tầm nhìn khác nhau;

- Xác định chiều cao xây dựng công trình cho từng lô đất và cho từng khu vực;

- Xác định khoảng lùi công trình trên từng đường phố, nút giao thông;

- Nghiên cứu, xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc tạo lập hình ảnh kiến trúc khu vực.

- Xác định hệ thống cây xanh mặt nước và quảng trường đảm bảo yêu cầu về môi trường và cảnh quan trên cơ sở kết hợp giữa mặt nước, hệ thống cây xanh và quảng trường.

- 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.

9. 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 theo hướng cộng sinh.

- 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 đầu nối vào hạ tầng kỹ thuật của quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công viên văn hóa – đô thị mới Bàu Trũng, đạt hiệu quả cao về thẩm mỹ, về đầu tư và khai thác sử dụng.

- Ưu tiên khai thác, tận dụng các công trình hiện hữu nghiên cứu, tổ chức thêm những chức năng còn thiếu phù hợp với quy chuẩn, quy phạm đề ra, phù hợp với quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công viên văn hóa – đô thị mới Bàu Trũng và tình hình phát triển thực tế của địa phương.

10. Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường:

- 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 hoặc phải lập kế hoạch bảo vệ môi trường trình Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định, phê duyệt theo đúng quy định.

11. 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 nội bộ; xây dựng hệ thống cấp nước, thoát nước, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc,...

- Công trình hạ tầng xã hội: Đầu tư xây dựng dự án khu nhà ở tái định cư, bao gồm công trình nhà ở thấp tầng; trụ sở khu phố; khuôn viên cây xanh nhóm nhà ở tập trung kết hợp sân chơi, vui chơi giải trí, thể dục thể thao chung gắn kết cộng đồng dân cư và các công trình cần thiết khác.

- Khái toán tổng mức đầu tư; đề xuất giải pháp nguồn vốn và tổ chức thực hiện.

12. Hồ sơ sản phẩm:

Yêu cầu nội dung, quy cách và thành phần hồ sơ theo Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009 và 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 13/05/2013 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 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. Hồ sơ sản phẩm như sau:

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 đồ định hướng phát triển không gian đô thị của quy hoạch chung đô thị đã được phê duyệt; nền 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 số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng; 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 số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng; 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 ngày 13/5/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

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*).

d) 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 ngày 13/5/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

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 ngày 07/4/2010 của Chính phủ.

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 đề 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 đề 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 đề 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:

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

13. Dự toán kinh phí lập quy hoạch và nguồn vốn thực hiện:

a) Chi phí lập, thẩm định, công bố quy hoạch, quản lý nghiệp vụ và lấy ý kiến cộng đồng dân cư được xác định theo 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,

b) Nguồn vốn thực hiện: Vốn ngân sách sự nghiệp thành phố Vũng Tàu.

14. Kế hoạch và tiến độ lập quy hoạch:

Thời gian lập đề án quy hoạch chi tiết không quá 06 tháng kể từ ngày ký Quyết định này.

15. 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. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 1507/QĐ-UBND ngày 10/4/2023 của UBND thành phố Vũng Tàu về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tái định cư Bàu Trũng, Phường Nguyễn An Ninh, thành phố Vũng Tàu.

Điều 3. Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng thành phố Vũng Tàu là chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức triển khai lập đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 như điều chỉnh nhiệm vụ quy hoạch đã được duyệt và đúng với các quy định hiện hành về quy hoạch xây dựng.

Điều 4. 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 Nguyễn An Ninh; Giám đốc Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng thành phố Vũng Tàu và Thủ trưởng các cơ quan đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

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, TC, GT-VT, KH&ĐT;
- Ban biên tập trang thông tin điện tử TPVT;
- Lưu: VT, TH.

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

Nguyễn Trọng Thụy