

Số: /QĐ-UBND

Vũng Tàu, ngày 02 tháng 4 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Công viên Bàu Sen, 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 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 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 đính 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 64/2010/NĐ-CP ngày 11/6/2010 của Chính phủ về quản lý cây xanh đô thị;

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 07/4/2020 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

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 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 1932/QĐ.UBT ngày 10/12/1994 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Công viên Bàu Sen, thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Quyết định số 1180/QĐ.UB ngày 16/3/2004 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Công viên Bàu Sen, thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Quyết định số 604/QĐ-UBND ngày 07/03/2024 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Nam Vũng Tàu, thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Quyết định số 3273/QĐ-UBND ngày 20/07/2020 của UBND thành phố Vũng Tàu về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Công viên Bàu Sen;

Căn cứ Thông báo số 1093-TB/BCSD ngày 29/7/2022 của Ban cán sự đảng UBND tỉnh kết luận cuộc họp Ban cán sự đảng tỉnh nghe báo cáo phương án quy hoạch và tiến độ dự án Công viên Bàu Sen, thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Văn bản số 9572/UBND-VP ngày 10/8/2022 của UBND tỉnh về việc triển khai Thông báo kết luận của Ban cán sự đảng UBND tỉnh nghe báo cáo phương án quy hoạch và tiến độ dự án Công viên Bàu Sen, thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Thông báo số 40/TB-UBND ngày 15/02/2023 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về kết luận của đồng chí Đặng Minh Thông – Phó Chủ tịch UBND tỉnh tại cuộc họp nghe báo cáo tiến độ triển khai dự án Công viên Bàu Sen và dự án Khu công viên văn hóa – đô thị mới Bàu Trũng, thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Thông báo số 41/TB-UBND ngày 15/02/2023 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về kết luận của đồng chí Nguyễn Văn Thọ – Chủ tịch UBND tỉnh tại cuộc họp Thường trực UBND tỉnh nghe báo cáo đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Nam Vũng Tàu, thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Văn bản số 2570/UBND –VP ngày 13/03/2023 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Công viên Bàu Sen, thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Văn bản số 1912/UBND-VP ngày 20/02/2024 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Công viên Bàu Sen, thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Văn bản số 10283/UBND-QLĐT ngày 14/11/2022 của UBND thành phố Vũng Tàu về việc chấp thuận chủ trương giao làm chủ đầu tư tổ chức lập đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Công viên Bàu Sen, thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Thông báo số 920A/TB-UBND ngày 16/5/2023 của UBND thành phố Vũng Tàu về việc Kết luận cuộc họp Hội đồng thẩm định Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Công viên Bàu Sen, thành phố Vũng Tàu;

Theo Văn bản của các Sở ngành tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu góp ý kiến về Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Công viên Bàu Sen, thành phố Vũng Tàu: Văn bản số 3453/SXD-QHKT ngày 14/7/2023, Văn bản số 2041/SXD-QHKT ngày 08/5/2023, Văn bản số 2069/SXD-QHKT ngày 10/5/2023 của Sở Xây dựng; Văn bản số 2212/STNMT-QLDD ngày 14/4/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường; Văn bản số 1992/SGTVT-KHTC ngày 14/05/2023 của Sở Giao thông vận tải; Văn bản số 1118/SKHĐT-TH ngày 11/4/2023 của Sở Kế hoạch và Đầu tư; Văn bản số 1772/SGDĐT-KHTC ngày 25/5/2023 của Sở Giáo dục và Đào tạo; Văn bản số 850/SVHTT-KHTC ngày 13/4/2023 của Sở Văn hóa và Thể thao; Văn bản số 1514/SNN-NVTH ngày 19/4/2023 của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Văn bản số 409/KHCNVN-KTKT ngày 10/5/2023 của Công ty Cổ phần Khoa học Công nghệ Việt Nam; Văn bản số 20/2023/CV-HKTS ngày 17/7/2023, Văn bản số 15/2023/CV-HKTS ngày 10/5/2023 của Hội Kiến trúc sư; Văn bản số 527/BQLDA1-Kth ngày 19/4/2023 của Ban quản lý dự án Đầu tư xây dựng 1;

Trên cơ sở phiếu lấy ý kiến cộng đồng dân cư về Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Công viên Bàu Sen, thành phố Vũng Tàu được UBND phường Thắng Tam tổng hợp kết quả lấy ý kiến tại Văn bản số 1267/UBND-QLĐT ngày 28/4/2023;

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 2647/UBND-VP ngày 27/3/2024 về đề nghị có ý kiến đối với nội dung Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Công viên Bàu Sen, thành phố Vũng Tàu (kết quả 15/15 phiếu biểu quyết đồng ý, đạt tỷ lệ 100%);

Theo Báo cáo số 828/BC-QLĐT ngày 26/3/2024 của Phòng Quản lý đô thị về

việc thẩm định Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Công viên Bàu Sen, thành phố Vũng Tàu.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Công viên Bàu Sen, phường Thắng Tam, thành phố Vũng Tàu với nội dung như sau:

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

Khu vực lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 Công viên Bàu Sen, phường Thắng Tam, thành phố Vũng Tàu có giới hạn như sau:

- Phía Tây Bắc : Giáp đường quy hoạch rộng 14m;
- Phía Đông Nam : Giáp đường Võ Thị Sáu;
- Phía Đông Bắc : Giáp đường Lê Hồng Phong;
- Phía Tây Nam : Giáp đường Hoàng Hoa Thám;

Thuộc địa phận phường Thắng Tam, thành phố Vũng Tàu.

2. Quy mô và tính chất:

a) Quy mô diện tích khu đất nghiên cứu quy hoạch: khoảng 50 ha.

- Quy mô dân số: dự kiến khoảng 6.000 người (*Quy mô dân số này chỉ dự kiến và sẽ được tính toán cụ thể ở bước nghiên cứu lập đề án quy hoạch chi tiết 1/500*).

b) Tính chất: là khu công viên vui chơi giải trí, không gian xanh, hồ cảnh quan, hồ điều hòa của thành phố Vũng Tàu; khu thương mại dịch vụ và khu nhà ở.

3. Quy hoạch sử dụng đất:

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

- Đất nhà ở;
- Đất công trình hạ tầng xã hội;
- Đất nông nghiệp và đất khác;

(Tỷ lệ các loại chức năng sử dụng đất và loại chức năng sử dụng của lô 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 đề án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, dự kiến phân thành các khu chức năng như sau:

- Đất nhà ở, bao gồm: Đất nhà ở hiện trạng (*hiện hữu, cải tạo chỉnh trang*); đất nhà ở biệt thự; đất nhà chung cư; đất nhà chung cư hỗn hợp (*khu đất đấu giá*),...

- Đất công trình hạ tầng xã hội, bao gồm: Đất giáo dục; đất cây xanh sử dụng công cộng; đất thương mại dịch vụ; đất cơ quan, trụ sở (*trụ sở khu phố nếu có*); đất công trình dịch vụ; đất đường giao thông; bãi đỗ xe; đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác (*nếu có*),...

- Đất nông nghiệp và đất khác, bao gồm: Hồ, ao, đầm (*Công viên cây xanh tập trung hồ Bàu Sen, diện tích công viên cây xanh và hồ cảnh quan, hồ điều hòa Bàu Sen tối thiểu 30ha theo Quy hoạch chung được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt*).

(Các loại chức năng sử dụng của lô đất 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 cơ bản áp dụng:

- Chỉ tiêu sử dụng đất và 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 đồ án điều chỉnh 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.

(Các chỉ tiêu sẽ được xác định chính xác, cụ thể trong giai đoạn lập đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 trên cơ sở tuân thủ các quy định tại Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam hiện hành.)

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

- Nghiên cứu ý tưởng không gian để phát triển các khu chức năng đô thị.

- Thiết lập bố cục không gian kiến trúc cảnh quan chung cho từng khu chức năng, đề xuất và mô tả hình ảnh không gian quy hoạch, cảnh quan tổng thể gắn kết với các khu vực liền kề và các dự án lân cận.

- Đề xuất liên kết không gian trọng tâm các phân khu theo các điểm - tuyến - diện tuân thủ định hướng quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu, quy hoạch phân khu đã được duyệt. Nghiên cứu đề xuất mô hình tổ hợp khối kiến trúc công trình phù hợp với công năng sử dụng, khí hậu địa phương và tiết kiệm năng lượng.

- Xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm (*các công trình ngầm, các công trình nhà ở có xây dựng tầng hầm,...*)

- Đề xuất bố cục không gian kiến trúc cảnh quan theo từng khu vực chức năng, theo các trục không gian; đề xuất tổ chức không gian cho các khu trung tâm vui chơi giải trí, khu công viên cây xanh, khu tĩnh,... các trục không gian chính, quảng trường lớn, mặt nước và điểm nhấn,... các liên kết về giao thông và hạ tầng kỹ thuật giữa các khu vực.

- Tổ chức các công trình chức năng theo nguyên tắc tổ chức mạng lưới tầng bậc, theo phân cấp, đảm bảo khả năng tiếp cận của người dân, bán kính phục vụ thuận lợi và tăng cường các tiện ích công cộng.

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

7. Thiết kế đô thị:

- Xác định khung thiết kế đô thị, xác định các khu vực quan trọng cần phải không chế và kiểm soát xây dựng bao gồm các không gian trọng tâm, trọng điểm và các không gian đặc trưng trong các khu chức năng. Lựa chọn không gian chủ đạo (*khung trung tâm, không gian mở, các trục không gian,...*), lựa chọn các điểm nhấn của đô thị.

- 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.

- Nghiên cứu, xác định các công trình điểm nhấn trong không gian 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. Đề xuất chi tiết về thiết kế tầng cao, hình khối kiến trúc, màu sắc, ánh sáng và các quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực (*theo quy định tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng*).

8. 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, giữ gìn cảnh quan môi trường tự nhiên.

- 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, khả năng chống ngập lụt do biến đổi khí hậu nước biển dâng.

- 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.

- Thoát nước mưa: Xác định các lưu vực thoát nước chính, hệ thống cống thoát nước mưa chính và hồ, kênh nước, 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.

- 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 đô thị Nam 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 và bãi đậu xe ngầm.
- 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, cây xanh công viên.
- 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 đồ án 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 đầu nối với các cơ quan quản lý chuyên ngành).

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. 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 đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Nam Vũng Tàu, thành phố Vũng Tàu, 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 đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Nam Vũng Tàu, thành phố Vũng Tàu 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 dự án 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:

- 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 và mục tiêu, nhu cầu phát triển của khu vực trung tâm trong tương lai.

- Công trình hạ tầng kỹ thuật: San lấp, xây dựng đường giao thông chính, giao thông nội bộ; đầu tư xây dựng hồ điều hòa; 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 Công viên Bàu Sen; các dự án

khu nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ, công trình thương mại dịch vụ; các công trình công cộng, dịch vụ công cộng 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 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 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 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*).

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 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 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 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:

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

13. Dự toán kinh phí 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 và các quy định khác có liên quan, cụ thể:

- Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch: 81.918.000 đồng
- Chi phí lập đồ án quy hoạch 1/500 (theo GIS): 484.150.974 đồng
- Chi phí thẩm định nhiệm vụ quy hoạch: 15.170.000 đồng
- Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch: 47.630.000 đồng
- Chi phí quản lý nghiệp vụ lập đồ án quy hoạch: 43.070.000 đồng
- Chi phí công bố đồ án quy hoạch: 14.524.500 đồng
- Chi phí tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư: 9.683.000 đồng

- Chi phí tổ chức đấu thầu:	8.950.672 đồng
+ Chi phí lập hồ sơ mời thầu để lập quy hoạch:	1.777.802 đồng
+ Chi phí đánh giá hồ sơ dự thầu lập quy hoạch:	2.172.870 đồng
+ Chi phí thẩm định hồ sơ mời thầu lập quy hoạch:	2.000.000 đồng
+ Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu:	3.000.000 đồng
- Chi phí thẩm tra phê duyệt quyết toán:	2.009.527 đồng
- Chi phí kiểm toán:	6.768.933 đồng

Tổng giá trị dự toán sau thuế: **713.875.606 đồng**

(Bằng chữ: Bảy trăm mười ba triệu, tám trăm bảy mươi lăm nghìn, sáu trăm lẻ sáu đồng).

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 đồ 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, Điều 21, Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009.

Điều 2. Phòng Quản lý đô thị là chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức triển khai lập đồ án điều chỉnh 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 Thắng Tam; Trưởng Phòng Quản lý đô thị 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);
- TTr. Thành ủy Vũng Tàu (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