

Số: 7179/QĐ-UBND

Vũng Tàu, ngày 26 tháng 8 năm 2024

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị  
đường 3 tháng 2, Phường 10, Phường 11, thành phố Vũng Tàu

### ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VŨNG TÀU

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

Căn cứ Luật 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 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật liên quan 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;

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 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

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 1629/QĐ-TTg ngày 16/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Quy hoạch tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

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 43/2023/QĐ-UBND ngày 18/9/2023 của UBND Tỉnh về việc 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 Quyết định số 3426/QĐ-UBND ngày 16/12/2019 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch Chí Linh - Cửa Lấp đối với khu đất có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ Ngân hàng Công thương Việt Nam tại Phường 10, 11, thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Quyết định số 1613/QĐ-UBND ngày 01/6/2022 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch Chí Linh - Cửa Lấp, thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Văn bản số 9134/UBND-VP ngày 14/7/2023; Văn bản số 9434/UBND-VP ngày 21/7/2023 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu 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;

Căn cứ Văn bản số 9662/UBND-VP ngày 26/7/2023 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc rà soát về quy hoạch xây dựng đối với các khu đất đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn Tỉnh;

Căn cứ Văn bản số 3581/SXD-QHKT ngày 20/7/2023 của Sở Xây dựng về việc hướng dẫn công tác lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đối với các khu đất đấu giá quyền sử dụng đất;

Căn cứ Quyết định số 11659/QĐ-UBND ngày 30/9/2022 của UBND thành phố Vũng Tàu về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 trên toàn bộ khu đất có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ Ngân hàng Công thương Việt Nam tại Phường 10, Phường 11, thành phố Vũng Tàu với diện tích 93,6 ha để phục vụ công tác kêu gọi đầu tư dự án trọng điểm của Tỉnh;

*Căn cứ Văn bản số 5598/UBND-QLĐT ngày 07/8/2023 của UBND thành phố Vũng Tàu về việc chấp thuận chủ trương và giao Phòng Quản lý đô thị làm chủ đầu tư tổ chức lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đối với các khu đất đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn Tỉnh;*

*Căn cứ Quyết định số 5836/QĐ-UBND ngày 15/9/2023 của UBND thành phố Vũng Tàu về việc phê duyệt bổ sung, điều chỉnh một phần Quyết định số 11659/QĐ-UBND ngày 30/9/2022 của UBND thành phố Vũng Tàu;*

*Căn cứ Thông báo số 791/TB-UBND ngày 19/3/2024 của UBND thành phố Vũng Tàu về Kết luận cuộc họp UBND thành phố Vũng Tàu ngày 15/3/2024 về phương án một số đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 trên địa bàn Thành phố;*

*Căn cứ Thông báo số 171/TB-UBND ngày 22/3/2024 của UBND Tỉnh về Kết luận của đồng chí Nguyễn Công Vinh - Phó Chủ tịch UBND tỉnh tại cuộc họp nghe báo cáo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị đường 3/2, thành phố Vũng Tàu;*

*Căn cứ Biên bản cuộc họp thống nhất phạm vi, ranh giới và quy mô diện tích các khu đất lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 ngày 04/4/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường;*

*Căn cứ Thông báo số 344/TB-UBND ngày 14/5/2024 của UBND Tỉnh về Kết luận của đồng chí Nguyễn Công Vinh - Phó Chủ tịch UBND Tỉnh tại buổi làm việc với UBND thành phố Vũng Tàu về các dự án tái định cư, nhà ở xã hội, nhà ở thương mại và công tác bồi thường giải phóng mặt bằng;*

*Căn cứ Thông báo số 506/TB-UBND ngày 28/6/2024 của UBND Tỉnh về Kết luận của đồng chí Nguyễn Văn Thọ - Chủ tịch UBND Tỉnh tại cuộc họp Thường trực UBND Tỉnh nghe báo cáo phương án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị đường 3/2, thành phố Vũng Tàu;*

*Căn cứ Thông báo số 541/TB-UBND ngày 04/7/2024 của UBND Tỉnh về Kết luận của đồng chí Nguyễn Văn Thọ - Chủ tịch UBND Tỉnh tại cuộc họp Tập thể UBND Tỉnh nghe báo cáo thông qua các đồ án quy hoạch;*

*Căn cứ Thông báo số 4630-TB/BCSD ngày 04/7/2024 của Ban cán sự đảng UBND Tỉnh về Kết luận cuộc họp Ban cán sự đảng UBND Tỉnh nghe báo cáo thông qua các đồ án quy hoạch;*

*Căn cứ Thông báo số 2224-TB/TU ngày 18/7/2024 về Kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về công tác đấu giá đất, kế hoạch đấu giá đất năm 2024, 2025 và đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị đường 3/2, thành phố Vũng Tàu;*

*Căn cứ Văn bản số 4127-KL/TU ngày 29/7/2024 về Kết luận của Ban Thường vụ Thành ủy tại cuộc họp ngày 29/7/2024 về đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị đường 3 tháng 2, Phường 10, Phường 11, thành phố Vũng Tàu;*

*Căn cứ Văn bản số 324/TC-QC ngày 10/8/2024 của Bộ Tổng tham mưu - Cục tác chiến về việc chấp thuận độ cao tỉnh không xây dựng công trình;*

*Căn cứ Thông báo số 176/TB-UBND ngày 15/8/2024 của UBND thành phố Vũng Tàu về Kết luận cuộc họp Hội đồng thẩm định ngày 14/8/2024;*

*Căn cứ Văn bản số 4457-KL/TU ngày 23/8/2024 của Thành ủy Vũng Tàu về Kết luận của Ban Thường vụ Thành ủy tại cuộc họp ngày 21/8/2024 về đồ án quy*

hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị đường 3 tháng 2, Phường 10, Phường 11, thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Văn bản số 4644/SXD-QHKT ngày 23/8/2024 của Sở Xây dựng về việc ý kiến thống nhất về nội dung đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị đường 3 tháng 2, Phường 10, Phường 11, thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ các văn bản của các Sở, ngành tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và cơ quan, đơn vị liên quan góp ý về đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị đường 3 tháng 2, Phường 10, Phường 11, thành phố Vũng Tàu;

Trên cơ sở các phiếu lấy ý kiến cộng đồng dân cư về nội dung đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị đường 3 tháng 2, Phường 10, Phường 11, thành phố Vũng Tàu được UBND Phường 10 tổng hợp kết quả lấy ý kiến tại Văn bản số 1469/UBND-ĐC ngày 13/8/2024 và Văn bản số 1564/UBND-ĐC ngày 22/8/2024; UBND Phường 11 tổng hợp kết quả lấy ý kiến tại Văn bản số 1866/UBND-ĐC ngày 12/8/2024 và Văn bản số 1969/UBND-ĐC ngày 24/8/2024;

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 9344/UBND-VP ngày 24/8/2024 về đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị đường 3 tháng 2, Phường 10, Phường 11, thành phố Vũng Tàu (kết quả 17/17 phiếu biểu quyết đồng ý, đạt tỷ lệ 100%);

Xét đề nghị của Phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 2707/TTr-QLĐT ngày 24/8/2024 và Báo cáo thẩm định số 2706/BC-QLĐT ngày 24/8/2024 của Phòng Quản lý đô thị về việc thẩm định đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị đường 3 tháng 2, Phường 10, Phường 11, thành phố Vũng Tàu,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị đường 3 tháng 2, Phường 10, Phường 11, thành phố Vũng Tàu với nội dung như sau:

### **1. Phạm vi, ranh giới:**

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị đường 3 tháng 2, thành phố Vũng Tàu có giới hạn như sau:

- Phía Tây Bắc giáp: đường 3 tháng 2;
- Phía Đông Nam giáp: đường R1 và các dự án lân cận (Khu du lịch Vũng Tàu Regency, Khu du lịch Biển Xanh);
- Phía Đông Bắc giáp: đường D10 và đường D12;
- Phía Tây Nam giáp: dự án Khu du lịch Vũng Tàu Regency và dự án Khu nhà ở, khách sạn Hodeco Seavillage.

Thuộc địa phận Phường 10, Phường 11, thành phố Vũng Tàu.

### **2. Quy mô và tính chất:**

- Quy mô diện tích: khoảng 96,6ha;
- Quy mô dân số: khoảng 13.000 người (bao gồm cả dân số quy đổi khoảng 1.000 người).

- Công suất phục vụ: khoảng 11.000 người (*gồm khách du lịch và phục vụ*).
- Tính chất: là khu dịch vụ du lịch tổng hợp hiện đại kết hợp khu đô thị có công năng phục vụ hỗn hợp, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với nhà ở, các công trình thương mại, dịch vụ.

### 3. Quy hoạch sử dụng đất:

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

- Đất xây dựng công trình gồm:
  - + Khu nhà ở bao gồm: nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự, nhà ở chung cư và nhà ở xã hội;
  - + Khu dịch vụ du lịch tổng hợp bao gồm: các công trình khách sạn, công trình dịch vụ nghỉ dưỡng thấp tầng, công trình dịch vụ nghỉ dưỡng cao tầng, công viên nước,...
  - + Khu công trình công cộng bao gồm: trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học cơ sở, trạm y tế, nhà văn hóa, trụ sở khu phố, chợ,...
- Đất công viên cây xanh, thể dục thể thao.
- Đất giao thông, bãi đỗ xe và hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

**Bảng quy hoạch sử dụng đất**

Stt	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	MDXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	HSSDD tối đa (lần)	Số lô/căn hộ/phòng khách sạn	Dân số/khách lưu trú/nhân viên phục vụ (người)
<b>I</b>	<b>Đất đơn vị ở</b>		<b>412572,6</b>	<b>42,7</b>	<b>39,6</b>	<b>40</b>	<b>2,73</b>	<b>5855</b>	<b>13000</b>
<b>1</b>	<b>Đất nhà ở</b>	<b>O</b>	<b>238874,6</b>	<b>24,7</b>	<b>59,7</b>	<b>40</b>	<b>4,47</b>	<b>5855</b>	<b>13000</b>
1.1	Đất nhà ở liền kề	OL	24.609,0	2,5	80,0	4	3,20	171	616
		OL01	2.960,7		80,0	4	3,20	20	
		OL02	2.809,5		80,0	4	3,20	19	
		OL03	4.942,7		80,0	4	3,20	36	
		OL04	4.914,1		80,0	4	3,20	36	
		OL05	5.236,2		80,0	4	3,20	36	
		OL06	3.745,8		80,0	4	3,20	24	
1.2	Đất nhà ở biệt thự	OB	139.581,1	14,4	50,0	3	1,50	636	2.290
1.2.1	- Đất nhà ở biệt thự đơn lập	OBD	50.151,9	5,2	50,0	3	1,50	176	634
		OBD01	5.600,6		50,0	3	1,50	20	
		OBD02	5.608,7		50,0	3	1,50	20	
		OBD03	7.018,3		50,0	3	1,50	24	
		OBD04	7.059,3		50,0	3	1,50	24	
		OBD05	6.864,5		50,0	3	1,50	24	
		OBD06	6.871,2		50,0	3	1,50	24	
		OBD07	5.569,6		50,0	3	1,50	20	
		OBD08	5.559,6		50,0	3	1,50	20	
1.2.2	- Đất nhà ở biệt thự song lập	OBS	89.429,2	9,3	50,0	3	1,50	460	1.656
		OBS01	3.150,1		50,0	3	1,50	18	
		OBS02	2.941,8		50,0	3	1,50	16	
		OBS03	2.972,0		50,0	3	1,50	18	
		OBS04	2.802,8		50,0	3	1,50	15	

		OBS05	3.531,0		50,0	3	1,50	18	
		OBS06	6.520,5		50,0	3	1,50	34	
		OBS07	6.092,9		50,0	3	1,50	34	
		OBS08	5.923,3		50,0	3	1,50	32	
		OBS09	6.335,6		50,0	3	1,50	32	
		OBS10	5.485,0		50,0	3	1,50	28	
		OBS11	5.126,6		50,0	3	1,50	28	
		OBS12	7.221,1		50,0	3	1,50	28	
		OBS13	6.492,5		50,0	3	1,50	36	
		OBS14	6.853,0		50,0	3	1,50	36	
		OBS15	6.974,5		50,0	3	1,50	36	
		OBS16	6.567,6		50,0	3	1,50	36	
		OBS17	4.439,1		50,0	3	1,50	15	
1.3	Đất nhà ở chung cư	OC	74.684,5	7,7	71,1	40	10,44	5.047	10.095
1.3.1	- Đất nhà ở chung cư cao tầng	OCC	26.824,4	2,8	64,1	40	13,00	3.747	7.495
	Đất nhà ở chung cư cao tầng	OCC01	11.979,5		64,5	40	13,00	1.672	3.345
	+ Khối để: Dịch vụ				64,5	2			
	+ Khối tháp: Căn hộ ở				39,5	38			
	Đất nhà ở chung cư cao tầng	OCC02	14.844,9		63,8	40	13,00	2.075	4.150
	+ Khối để: Dịch vụ				63,8	2			
	+ Khối tháp: Căn hộ ở				38,8	38			
1.3.2	- Đất nhà ở chung cư (Nhà ở xã hội)	OXH	47.860,1	5,0	75,0	12	9,00	1.300	2.600
	Đất nhà ở chung cư (Nhà ở xã hội)	OXH01	25.883,9		75,0	12	9,00	703	1.406
	+ Khối để: Dịch vụ				75,0	1			
	+ Khối tháp: Căn hộ ở				75,0	11			
	Đất nhà ở chung cư (Nhà ở xã hội)	OXH02	21.976,2		75,0	12	9,00	597	1.194
	+ Khối để: Dịch vụ				75,0	1			
	+ Khối tháp: Căn hộ ở				75,0	11			
<b>2</b>	<b>Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở</b>		<b>50.488,9</b>	<b>5,2</b>	<b>36,1</b>	<b>3</b>	<b>1,08</b>		
2.1	Đất y tế	YT	509,4	0,1	40,0	3	1,20		
2.2	Đất giáo dục (Trường THCS, tiểu học, mầm non)	GD	29.835,2	3,1	40,0	3	1,20		
2.2.1	- Trường mầm non	GD01	4.526,9		40,0	3	1,20		
2.2.2	- Trường liên cấp Mầm non - Tiểu học - THCS	GD02	25.308,3		40,0	3	1,20		
2.3	Đất văn hóa		18.123,7	1,9	29,3	3	0,88		
2.3.1	- Sân chơi	SC	6.447,5		25,0	3	0,75		
2.3.2	- Sân luyện tập	SLT	6.519,3		25,0	3	0,75		
2.3.3	- Trung tâm văn hóa - Thể thao	VH01	5.006,9		40,0	3	1,20		
2.3.4	- Trụ sở khu phố	VH02	150,0		40,0	3	1,20		
2.4	Đất thương mại	TM	2.020,7	0,2	40,0	3	1,20		
<b>3</b>	<b>Đất cây xanh sử dụng công cộng (đơn vị ở)</b>	<b>CX</b>	<b>26.484,3</b>	<b>2,7</b>	<b>5,0</b>	<b>1</b>	<b>0,05</b>		
		CX01	4.329,2		5,0	1	0,05		
		CX02	1.314,9		5,0	1	0,05		
		CX03	3.366,3		5,0	1	0,05		
		CX04	3.575,6		5,0	1	0,05		
		CX05	3.277,5		5,0	1	0,05		
		CX06	9.139,1		5,0	1	0,05		
		CX07	1.481,8		5,0	1	0,05		

4	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	HT	3.000,6	03	40,0	3	1,20		
5	Giao thông (nội khu đơn vị ở)		93.724,2	9,7					
5.1	Đất sân đường		3.843,9	0,4					
5.2	Giao thông		89.880,3	9,3					
<b>II</b>	<b>Đất dịch vụ - du lịch</b>	<b>DV</b>	<b>356.783,9</b>	<b>36,9</b>	<b>25,0</b>	<b>40</b>	<b>1,88</b>	<b>5.394</b>	<b>11.000</b>
1	Đất công trình dịch vụ nghỉ dưỡng thấp tầng	DV01	47.262,1	4,9	31,5	4	1,26	132	475
		DV01.1	6.288,4		31,3	4	1,25	18	
		DV01.2	3.972,0		33,4	4	1,33	10	
		DV01.3	3.972,0		33,4	4	1,33	10	
		DV01.4	3.972,0		33,4	4	1,33	10	
		DV01.5	3.972,0		33,4	4	1,33	10	
		DV01.6	3.962,0		33,4	4	1,34	10	
		DV01.7	6.712,8		30,7	4	1,23	20	
		DV01.8	3.970,8		29,3	4	1,17	12	
		DV01.9	3.977,2		29,2	4	1,17	12	
		DV01.10	6.462,8		29,2	4	1,17	20	
2	Đất công trình dịch vụ nghỉ dưỡng cao tầng	DV02	21.072,5	2,2	40,0	40	12,93	2.295	4.590
2.1	Đất công trình dịch vụ	DV02.1	3.986,7		40,0	40	12,80	430	859
	+ Khối để: Dịch vụ				40,0	2			
	+ Khối thấp: Căn hộ dịch vụ				40,0	38			
2.2	Đất công trình dịch vụ	DV02.2	6.250,3		40,0	40	13,00	685	1.370
	+ Khối để: Dịch vụ				40,0	2			
	+ Khối thấp: Căn hộ dịch vụ				40,0	38			
2.3	Đất công trình dịch vụ	DV02.3	6.963,0		40,0	40	13,00	763	1.526
	+ Khối để: Dịch vụ				40,0	2			
	+ Khối thấp: Căn hộ dịch vụ				40,0	38			
2.4	Đất công trình dịch vụ	DV02.4	3.872,5		40,0	40	12,80	417	835
	+ Khối để: Dịch vụ				40,0	2			
	+ Khối thấp: Căn hộ dịch vụ				40,0	38			
3	Đất công trình dịch vụ (Khách sạn cao tầng, dịch vụ, hội nghị, nhà hàng,...)	DV03	74.693,1	7,7	49,6	25	4,28	2.967	5.935
3.1	Đất công trình dịch vụ	DV03.1	11.969,3		60,0	25	9,50	1.543	3.085
	+ Khối để: Dịch vụ				60,0	3			
	+ Khối thấp: Khách sạn cao tầng				35,0	22			
3.2	Đất công trình dịch vụ	DV03.2	11.055,6		60,0	25	9,50	1.425	2.850
	+ Khối để: Dịch vụ				60,0	3			
	+ Khối thấp: Khách sạn cao tầng				35,0	22			
3.3	Đất công trình dịch vụ	DV03.3	51.668,2		45,0	5	2,28		
4	Đất công trình dịch vụ (Công viên nước)	DV04	148.915,2	15,4	19,4	5	0,13		
5	Đất bãi đỗ xe	P02	16.398,8	1,7					
		P02.1	2.690,9						
		P02.2	13.707,9						
6	Giao thông (nội khu du lịch)		48.442,2	5,0					
<b>III</b>	<b>Đất cây xanh, giao thông, bãi đỗ xe đô thị (tuân thủ theo QHPK CL-CL duyệt 2022)</b>		<b>197.036,7</b>	<b>20,4</b>	<b>8,5</b>	<b>2</b>	<b>0,15</b>		
1	Đất cây xanh sử dụng công cộng (đô thị)	CXD	63.905,3	6,6	5,0	1	0,05		
		CXD01	19.946,4		5,0	1	0,05		
		CXD02	22.918,0		5,0	1	0,05		

		CXD03	21.040,9		5,0	1	0,05		
2	Đất cây xanh chuyên dụng (cây xanh cách ly)	CXL	9.302,3	1,0					
		CXL01	1.434,4						
		CXL02	2.328,7						
		CXL03	408,0						
		CXL04	5.131,1						
3	Đường giao thông		89.979,6	9,3					
4	Đất bãi đỗ xe (đô thị)	P01	33.849,5	3,5	40,0	2	0,80		
	<b>Tổng</b>		<b>966.393,2</b>	<b>1000</b>	<b>27,9</b>	<b>40</b>	<b>1,89</b>		

#### **4. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:**

##### **4.1. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan tổng thể**

- Phát triển đô thị theo hình thái tự nhiên, dựa vào cảnh quan tự nhiên hiện có, khai thác tối đa yếu tố cảnh quan ven biển;

- Cấu trúc không gian đô thị phát triển theo chiều dọc, hướng Đông Bắc - Tây Nam bám theo tuyến đường 3 tháng 2, bên cạnh đó là các tuyến đường ngang kết nối cảnh quan ra biển;

- Tạo sự kết nối không gian xanh từ trục công viên đô thị dọc tuyến đường 3 tháng 2 theo hướng Đông Nam ra phía biển;

- Khu vực lập quy hoạch được phân ra thành 3 hành lang cảnh quan chính:

+ Công viên đô thị dọc tuyến đường 3 tháng 2;

+ Khu vực dân cư bao gồm các loại hình nhà ở, tiện ích công cộng và các không gian công viên cây xanh phục vụ nhu cầu sử dụng của dân cư.

+ Dịch vụ du lịch là khu vực kết hợp giữa nghỉ dưỡng cao cấp gồm các cụm khách sạn - căn hộ du lịch cao cấp, các tuyến phố dịch vụ sầm uất sôi động và khu vực công viên nước giải trí.

- Nhà ở bao gồm các loại hình: nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự và chung cư. Khu nhà ở chung cư cao tầng có tầng cao tối đa 40 tầng, bố trí tại khu vực điểm đón của tuyến cảnh quan kết nối từ trục đường chính ra phía biển; khu nhà ở biệt thự song lập và đơn lập có tầng cao tối đa 3 tầng bố trí ở khu vực trung tâm; khu nhà ở liền kề có tầng cao tối đa 4 tầng và khu nhà ở chung cư (*nhà ở xã hội*) có tầng cao tối đa 12 tầng bố trí ở khu vực phía Đông Bắc khu vực quy hoạch.

- Công trình công cộng nằm ở vị trí trung tâm các khu nhà ở, đảm bảo bán kính phục vụ; tạo một không gian sống hiện đại, có tính kết nối và đồng bộ, xây dựng chất lượng sống tốt và đảm bảo thân thiện với môi trường, hướng đến phát triển bền vững.

- Khu vực dịch vụ du lịch với bố cục công viên nước giải trí làm trung tâm; phía Đông Bắc và Tây Nam công viên là cụm công trình dịch vụ nghỉ dưỡng thấp tầng với tầng cao tối đa 4 tầng và công trình dịch vụ nghỉ dưỡng cao tầng với tầng cao tối đa 40 tầng; Khu vực phía Đông Nam là cụm dịch vụ giải trí ven biển với 2 khối công trình khách sạn ở 2 đầu tầng cao tối đa 25 tầng, khu vực trung tâm là khu vực nhà hàng, quảng trường, trung tâm dịch vụ du lịch, ẩm thực..., tầng cao tối đa 5 tầng. Khu vực dịch vụ du lịch kết hợp với công viên đô thị ven biển và



tuyến bộ hành kết nối với bờ biển tạo điểm nhấn thu hút người dân và du khách đến khu vực này.

- Các trục chủ đạo trong khu vực lập quy hoạch bao gồm:

+ Trục hành lang xanh dọc tuyến đường 3 tháng 2;

+ Trục không gian xanh kết nối từ hành lang xanh dọc tuyến đường 3 tháng 2 kết nối công viên công cộng đơn vị ở với công viên nước và tiếp nối là không gian dịch vụ giải trí ven biển ra đến khu vực công viên công cộng ven biển.

+ Trục đường Hàng Điều đóng vai trò trục cảnh quan hướng biển, lộ giới 50m thiết kế với dải phân cách rộng được thiết kế là dải cây xanh cách ly kết hợp công viên nâng cao vẻ đẹp cảnh quan cũng như giúp giảm ảnh hưởng xấu của khói bụi và tiếng ồn đô thị.

+ Trục cảnh quan đi bộ ven biển kết nối không gian công viên công cộng và khu vực bờ biển.

- Các điểm nhấn trong khu vực lập quy hoạch:

+ Các công trình điểm nhấn được bố trí tại khu vực cửa ngõ trung tâm đô thị, điểm đầu hoặc điểm cuối, hoặc khu vực không gian mở, quảng trường...

+ Công trình điểm nhấn là những khối công trình dịch vụ du lịch cao tầng có tầng cao 40 tầng bố trí ở phía Đông Bắc và Tây Nam công viên nước; và khối công trình khách sạn có tầng cao 25 tầng ở khu vực giáp biển; ưu tiên khoảng lùi và tạo không gian mở lớn trước công trình tạo điểm nhấn về không gian và tạo sự thông thoáng, không gian xanh bên trong khu cao tầng đảm bảo dễ dàng tiếp cận và sử dụng, đạt được các giá trị thẩm mỹ tốt, phù hợp với cảnh quan xung quanh và môi trường.

- Khu vực không gian mở, không gian xanh

+ Khu vực không gian cây xanh bao gồm khu vực cây xanh công cộng đô thị, cây xanh công cộng khu đơn vị ở, cây xanh cách ly, cây xanh trong các khu vực trung tâm, công trình dịch vụ du lịch cao tầng.

+ Không gian mở là các khu vực dịch vụ giải trí ven biển với tuyến đi bộ kết hợp nhà hàng, khu vực quảng trường nước, không gian cộng đồng ven biển và công viên ven biển.

#### **4.2. Bố cục không gian kiến trúc cảnh quan theo phân khu chức năng**

a) Khu cây xanh và bãi đỗ xe sử dụng công cộng (đô thị):

- Khu vực cây xanh công cộng kết hợp bãi xe đô thị bố trí dọc theo trục đường 3 tháng 2, tạo thành tuyến hành lang xanh đô thị.

- Khu vực cây xanh sử dụng công cộng là khu vực công viên đô thị tổ chức các sân thể thao ngoài trời, sân thể dục dụng cụ người cao tuổi, vườn tập yoga,...

b) Khu nhà ở:

- Khu nhà ở liền kề: Bố trí ở khu vực phía Đông Bắc trục đường Hàng Điều, bố trí thành cụm tập trung, có lõi cây xanh công viên ở giữa, mật độ xây dựng tối đa 80%, tầng cao tối đa 4 tầng, khoảng lùi xây dựng so với chỉ giới đường đỏ theo quy định hiện hành;

- Nhà ở biệt thự gồm 2 loại hình: nhà ở biệt thự đơn lập và nhà ở biệt thự song lập; mật độ xây dựng tối đa 50%, tầng cao tối đa 03 tầng, khoảng lùi xây

dựng so với chỉ giới đường đỏ theo quy định hiện hành. Nhà ở biệt thự song lập bố trí theo phương dọc, phía Tây Bắc là khu vực công viên đô thị, phía Đông Nam được giới hạn bởi tuyến đường N6, phía Đông Bắc giáp trục đường Hàng Điều. Nhà ở biệt thự đơn lập bố trí giữa khu nhà ở biệt thự song lập và khu vực dịch vụ du lịch;

- Nhà ở chung cư cao tầng: bố trí tại khu vực điểm đón của tuyến cảnh quan kết nối từ trục đường chính ra phía biển, cụm chung cư cao tầng có hình khối kiến trúc hiện đại. Khoảng lùi xây dựng so với chỉ giới đường đỏ theo quy định hiện hành. Bãi đỗ xe tổ chức ở tầng hầm đảm bảo đủ diện tích đỗ xe cho toàn bộ cư dân;

- Nhà ở xã hội: tập trung tại khu vực phía Đông Bắc khu vực quy hoạch, là loại hình nhà ở chung cư với mật độ xây dựng tối đa 75%, tầng cao tối đa 12 tầng, khoảng lùi xây dựng so với chỉ giới đường đỏ theo quy định hiện hành;

+ Đảm bảo khoảng cách an toàn giữa 2 công trình chung cư theo đúng quy chuẩn hiện hành.

+ Công trình mang phong cách hiện đại, hình khối linh động, bố cục hài hòa với không gian cảnh quan xung quanh. Trường hợp sử dụng phần đế chung cư để kinh doanh bán lẻ, siêu thị nhỏ phục vụ cho cư dân chung cư thì phải tuân thủ theo các quy định về nhà ở xã hội hiện hành.

- Khu vực nhóm nhà ở phải xây dựng đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, không gian kiến trúc cảnh quan; nhà ở xây dựng mới với hình thức kiến trúc hiện đại, hình khối, màu sắc phải phù hợp với không gian chung;

c) Khu công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở:

- Công trình công cộng được phân bố tại vị trí trung tâm của các khu ở, có bán kính phục vụ phù hợp, hình thức kiến trúc phù hợp hình thức kiến trúc chung. Các công trình xây dựng có khoảng lùi lớn phía trước cổng để tạo cảnh quan và là nơi tập trung người.

- Công trình dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở bao gồm công trình y tế, giáo dục (*trường mầm non và trường liên cấp mầm non-tiểu học-THCS*), văn hóa (*sân chơi, sân tập luyện, trung tâm văn hóa thể thao, trụ sở khu phố*), thương mại (*chợ*) có mật độ xây dựng tối đa từ 25% - 40%, tầng cao tối đa 3 tầng, khoảng lùi xây dựng so với chỉ giới đường đỏ theo quy định hiện hành.

- Mặt đứng các công trình cân đối với khu vực xung quanh, tạo nét tương đồng về kiến trúc, nhịp điệu về tầng cao, tạo vẻ mỹ quan đô thị. Khuyến khích sử dụng hình thức hiện đại, màu sắc trung tính, màu ấm, vật liệu địa phương, vật liệu thân thiện với môi trường.

d) Khu cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở, cây xanh chuyên dụng:

- Khu vực cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở nằm ở trung tâm các nhóm ở, có mật độ xây dựng tối đa 5%, công trình có tầng cao tối đa 1 tầng, khoảng lùi xây dựng so với chỉ giới đường đỏ theo quy định hiện hành;

- Cây xanh chuyên dụng (cây xanh cách ly) nằm dọc trục đường 3 tháng 2 khu vực bãi đỗ xe đô thị và dọc trục đường Hàng Điều.

e) Khu hạ tầng kỹ thuật:

Công trình hạ tầng kỹ thuật bố trí phía Đông Bắc khu vực quy hoạch, cạnh khu vực bãi đỗ xe đô thị, công viên cây xanh, khu nhà ở liền kề và nhà ở chung cư (*nhà ở xã hội*); có mật độ xây dựng tối đa 40%, công trình có tầng cao tối đa 3 tầng, khoảng lùi xây dựng so với chỉ giới đường đỏ theo quy định hiện hành.

f) Khu dịch vụ du lịch:

Khu dịch vụ du lịch bao gồm công trình dịch vụ nghỉ dưỡng thấp tầng, công trình dịch vụ nghỉ dưỡng cao tầng, khách sạn, dịch vụ, hội nghị, nhà hàng và công viên nước; Cụm dịch vụ du lịch sẽ là phân khu kết hợp giữa nghỉ dưỡng cao cấp và các tuyến phố dịch vụ du lịch sầm uất sôi động được bố trí như sau:

- Bố cục công viên nước làm trung tâm; có mật độ xây dựng tối đa 19,4%, công trình có tầng cao tối đa 5 tầng; khu công viên nước sẽ là điểm đến vui chơi giải trí ven biển; với hệ thống trò chơi ngoài trời như sông lười, hồ tạo sóng; khu tổ chức các show diễn, nhà hàng, quầy lưu niệm.

- Công trình dịch vụ nghỉ dưỡng thấp tầng bố trí về 2 phía Đông Bắc và Tây Nam khu vực công viên có mật độ xây dựng tối đa từ 29,2%-33,4%, công trình có tầng cao tối đa 4 tầng, khoảng lùi xây dựng so với chỉ giới đường đỏ theo quy định hiện hành;

- Cụm khách sạn- căn hộ du lịch cao cấp gồm hệ thống khách sạn hiện đại đẳng cấp 5-6 sao là điểm nhấn, có tầm nhìn hướng biển và công viên nước, bao gồm tổ hợp dịch vụ, khu dịch vụ, giải trí trong nhà, trung tâm hội nghị...; được bố trí:

+ Phía Đông Bắc và Tây Nam khu vực công viên là công trình dịch vụ nghỉ dưỡng cao tầng có mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa 40 tầng; khoảng lùi xây dựng so với chỉ giới đường đỏ theo quy định hiện hành;

+ Khu vực phía Đông Nam khu công viên nước là cụm dịch vụ giải trí ven biển, với khu vực trung tâm là quảng trường, nhà hàng,...mật độ xây dựng tối đa 45%, tầng cao tối đa 5 tầng; đối xứng 2 bên là khối công trình khách sạn mật độ xây dựng tối đa 60%, tầng cao tối đa 25 tầng; khoảng lùi xây dựng so với chỉ giới đường đỏ theo quy định hiện hành;

+ Khu vực bãi đỗ xe bố trí ở 2 vị trí: Phía Tây Nam của dự án và phía Đông Bắc của công viên nước.

- Khu vực dịch vụ du lịch cung cấp các dịch vụ mua sắm, vui chơi, giải trí cao cấp, tạo không gian dịch vụ nổi bật, không gian linh hoạt cho những sự kiện đa năng suốt ngày đêm;

- Các công trình dịch vụ ngoài trời: nhà hàng, cafeteria, sân khấu,...;

## **5. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

### **5.1. Quy hoạch san nền - chuẩn bị hạ tầng kỹ thuật:**

Theo các định hướng về cao độ nền, hướng thoát nước của Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch Chí Linh - Cửa Lấp, cao độ xây dựng tối thiểu của khu nhà ở được xác định  $H_{xd} \geq 2,75m$ .

Phương án san nền đối với các khu vực có cao độ nền tự nhiên lớn hơn +2,75m. Phương án san lấp chủ yếu là bám sát vào cao độ hiện trạng, hạn chế tối đa can thiệp vào nền tự nhiên. Giữ lại cao độ thiết kế bằng với cao độ tự nhiên tại

các ngã giao giữa các trục giao thông chính. Nhằm tạo điều kiện thuận lợi kết nối giao thông với hệ thống đường hiện hữu xung quanh.

Đối với các khu vực có nền cao độ tự nhiên thấp tiến hành nâng cao cốt nền xây dựng đạt giá trị min là +2,75m.

Cao độ thiết kế tại các giao lộ được xác định trên cơ sở bám sát cao độ tự nhiên nhằm đảm bảo ổn định cho nền đường và giảm khối lượng san lấp. Ngoài ra các cao độ thiết kế tại các giao lộ còn được tính toán trên cơ sở đảm bảo độ dốc tối thiểu  $i_{min} = 0,1\%$  nhằm đảm bảo độ dốc tối thiểu nước mặt tự chảy trên rãnh thoát nước trước khi chảy vào các tuyến cống thông qua các hố ga thu, mặt khác phải đảm bảo độ dốc tối đa  $i_{max} < 4,0\%$  nhằm đảm bảo an toàn cho các phương tiện giao thông lưu thông.

## **5.2. Quy hoạch hệ thống giao thông:**

### *a) Giao thông đối ngoại:*

Đường giao thông đối ngoại chính là tuyến đường 3 tháng 2 có ký hiệu mặt cắt 1-1 giáp dự án, có lộ giới rộng 43m.

### *b) Giao thông đối nội:*

Chỉ tiêu kỹ thuật tuyến được thiết kế như sau:

Độ dốc ngang mặt đường: 2%;

Độ dốc ngang hè đường: 2%;

Mặt cắt ngang đường: Giao thông trong phạm vi dự án bao gồm các tuyến đường có các loại mặt cắt như sau:

+ Đường Hàng Điều có ký hiệu mặt cắt 2-2: Lộ giới rộng 50m, bao gồm mặt đường rộng  $2 \times 12 = 24\text{m}$ , dải phân cách giữa rộng 14m, vỉa hè mỗi bên rộng 6m.

+ Đường N6 có ký hiệu mặt cắt 3-3: Lộ giới rộng 27m, bao gồm mặt đường rộng 17m, vỉa hè mỗi bên rộng 5m.

+ Đường N6C, D7A, có ký hiệu mặt cắt 4-4: Lộ giới rộng 22m, bao gồm mặt đường rộng 14m, vỉa hè mỗi bên rộng 4m.

+ Đường N6E, N6K có ký hiệu mặt cắt 5-5: Lộ giới rộng 18.5m, bao gồm mặt đường rộng 10.5m, vỉa hè mỗi bên rộng 4m.

+ Đường D6, D7 có ký hiệu mặt cắt 6-6: Lộ giới rộng 16m, bao gồm mặt đường rộng 8m, vỉa hè mỗi bên rộng 4m.

+ Đường N2 có ký hiệu mặt cắt 6A-6A: Lộ giới rộng 14m, bao gồm mặt đường rộng 8m, vỉa hè rộng 2m và 4m.

+ Đường nội bộ có ký hiệu mặt cắt 7-7: Lộ giới rộng 15m, bao gồm mặt đường rộng 7m, vỉa hè mỗi bên rộng 4m.

+ Đường nội bộ có ký hiệu mặt cắt 8-8: Lộ giới rộng 13m, bao gồm mặt đường rộng 7m, vỉa hè mỗi bên rộng 3m.

+ Đường R1 có mặt cắt 9-9: Lộ giới rộng 10m.

### *c) Bãi đậu xe:*

Ngoài diện tích bãi đậu xe trên mặt đất (*không bao gồm bãi đậu xe công cộng theo quy hoạch phân khu được duyệt*). Các công trình ngầm được bố trí tại tầng hầm

các công trình nhà ở, công trình dịch vụ du lịch, công trình khách sạn nhà hàng,... thể hiện chi tiết tại Bản vẽ không gian ngầm, với chức năng đậu xe và kỹ thuật.

Số chỗ đậu xe các tầng ngầm: 13.971 chỗ.

### **5.3. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa:**

Hệ thống thoát nước của khu vực nghiên cứu được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn, nước mưa và nước bẩn được thoát theo hai mạng lưới hoàn toàn độc lập. Nước mưa trên toàn bộ bề mặt khu vực thiết kế sẽ được gom về hệ thống công thoát nước dọc theo các trục giao thông sau đó sẽ thoát ra nguồn tiếp nhận theo đường ngầm nhất.

Hướng thoát nước: Toàn bộ nước trong khu vực dự án thoát về kênh thoát nước chính của thành phố nằm phía Bắc Phường 10, Phường 11.

Hệ thống Công thoát nước mưa sử dụng công tròn BTCT có khả năng chịu lực, kích thước công tính toán theo chu kỳ lặp lại trận mưa tính toán, đối với công nhánh lấy  $P=1$  năm, đối với công chính lấy  $P=5$  năm. Kích thước công biến đổi từ công tròn D400mm đến D1500mm.

Hệ thống thoát nước mưa khu đất được tính toán theo phương pháp cường độ giới hạn. Lưu lượng tính toán thoát nước mưa được xác định theo quy định hiện hành.

### **5.4. Quy hoạch cấp nước:**

Nguồn cấp nước: Được lấy từ hệ thống cấp nước sạch thành phố, đấu nối với tuyến ống cấp nước D600 hiện trạng trên đường 3 tháng 2.

Mạng lưới cấp nước là mạng vòng. Tuyến ống tạo mạch vòng đảm bảo cấp nước liên tục khi có sự cố.

Vật liệu ống: sử dụng ống nhựa HDPE cho toàn mạng lưới.

Ống cấp nước đặt dưới vỉa hè ở độ sâu chôn ống không nhỏ hơn 0,7m tính từ mặt đất (*mặt đường*) đến đỉnh ống.

Bố trí các van xả khí, van xả cặn trên mạng lưới. Van xả khí đặt tại điểm có cao độ lớn nhất mạng lưới, van xả cặn đặt tại vị trí thấp của mạng lưới.

Tại các vị trí công băng đường, sử dụng ống lồng bê tông cốt thép.

Đấu nối cấp nước cho các đối tượng tiêu thụ theo nguyên tắc: ống truyền dẫn → ống phân phối → ống dịch vụ → đối tượng tiêu thụ nước.

Đối với hệ thống cấp nước chữa cháy:

Theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình QCVN 06:2021/BXD, lấy số đám cháy trong cùng một thời gian để tính cho hệ thống đường ống cấp nước là 2 đám cháy. Lưu lượng cần để chữa cháy trong 3h liên tục là 35(l/s/đám cháy). Bố trí các họng chữa cháy ở ngã ba, ngã tư trung tâm khu vực để dễ dàng triển khai công tác cứu hỏa khi có đám cháy xảy ra với áp lực tự do cần thiết trong đường ống cấp nước chữa cháy tối thiểu là 10m cột nước và khoảng cách giữa các họng chữa cháy là 400m.

Đường kính ống dẫn nước chữa cháy ngoài nhà không được nhỏ hơn 100 mm.

### **5.5. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và thu gom chất thải rắn:**

#### **a) Quy hoạch hệ thống thoát nước thải:**

Xây dựng hệ thống công thoát nước thải riêng hoàn toàn.

Toàn bộ nước thải của khu vực quy hoạch được thu gom bằng các hố ga thu nước thải được bố trí dọc theo vỉa hè và hành lang đi bộ. Sau đó theo hệ thống công gom và công chính theo địa hình chảy tập trung về trạm xử lý nước thải. Theo quy hoạch phân khu 1/2000 thì toàn bộ nước thải thuộc phạm vi dự án được đưa về trạm xử lý nước thải Rạch Bà của thành phố xử lý. Tuy nhiên hiện nay chưa hình thành các hệ thống đầu mối thu gom để dẫn về. Trong giai đoạn đầu để triển khai dự án thì sẽ đầu tư trạm xử lý nước thải cục bộ tại khu vực dự án. Trạm xử lý nước thải có công suất 4.500 m<sup>3</sup>/ng.đ (có thể phân kỳ đầu tư công suất của trạm theo nhu cầu thực tế khi đưa vào vận hành) để xử lý đạt tiêu chuẩn cột A theo QCVN 14:2008/BTNMT. Nước thải sau xử lý được xả ra các điểm điểu nhận phù hợp theo quy định môi trường thành phố Vũng Tàu. Trong giai đoạn sau, khi trạm xử lý nước thải Rạch Bà đi vào hoạt động, toàn bộ nước thải dự án sẽ được bơm ra hố ga đầu nối quy hoạch về trạm Rạch Bà.

Tuyến ống cấp 1 là tuyến công chính có khẩu độ D400 dẫn nước về trạm xử lý nước thải, tuyến ống cấp 2 có khẩu độ D300 vận chuyển nước thải đến tuyến công cấp 1 và thu gom nước thải trong dự án.

Độ dốc công đảm bảo độ dốc tối thiểu tự làm sạch  $i \geq 1/d$ . Xây dựng các tuyến công thoát nước theo quy chuẩn và các tuyến công nhánh thu gom nước thải tại từng công trình.

*b) Thu gom chất thải rắn (viết tắt là CTR):*

Tỷ lệ thu gom chất thải rắn: 1,0 kg/người-ngày/đ

Tổng nhu cầu thu gom rác thải là:  $P = P1 + P2$  (kg/ng/đ)

Trong đó: P1 - Nhu cầu rác thải sinh hoạt.

P2 - Nhu cầu rác thải công cộng.

Tổ chức thu gom CTR:

CTR từ các khu dân cư: hàng ngày vào giờ quy định, xe thu gom CTR sẽ đi vào các ngõ, phố thu gom CTR từ các hộ gia đình và tập trung vào nơi quy định.

Đối với khu vực hỗn hợp cần có bể rác hoặc thùng rác to có nắp đậy kín và hợp đồng thu gom rác với đơn vị thu gom rác trên địa bàn.

Trên các tuyến đường cần đặt các thùng rác công cộng với khoảng cách của các thùng rác từ 100m - 150m để người dân thuận tiện bỏ rác.

Trung chuyển CTR: toàn bộ khối lượng CTR được thu gom trong phạm vi dự án sẽ được tập kết về điểm trung chuyển CTR nằm trong khu hạ tầng kỹ thuật. Tại đây, CTR được phân loại và xử lý sơ bộ trước khi được chuyển về điểm xử lý CTR tập trung.

Thực hiện phân loại rác tại nguồn theo quy định.

### **5.6. Quy hoạch hệ thống cấp điện:**

- Nguồn cấp:

+ Giai đoạn đầu: Nguồn điện cung cấp cho khu vực thiết kế được đầu nối vào các xuất tuyến 22kV thuộc TBA 110/0,4 kV Thắng Tam, TBA 110/0,4 kV Vũng Tàu.

+ Giai đoạn sau: Nguồn điện cung cấp từ trạm QH mới 110kV Phước Thắng công suất 2x63MVA, trên nhánh rẽ của trạm 220kV Vũng Tàu công suất 2x250MVA.

Dự kiến bố trí các tuyến trung thế 22kV ngầm xây mới cấp điện cho các khu vực chức năng. Các tuyến trung thế dùng cáp bọc XLPE/DSTA -22kV đi trên vỉa hè đường để thuận tiện cho sử dụng và đấu nối với các phụ tải trong lô đất.

Cáp trung thế ngầm được luồn trong ống nhựa xoắn chôn ngầm trên vỉa hè.

Trạm biến áp hạ thế 22/0,4KV: Xây dựng các trạm biến áp 22/0,4kV hạ thế cho công cộng, các khu dân cư, khách sạn, dịch vụ, công trình hạ tầng đầu mối, chiếu sáng cảnh quan, chiếu sáng lễ hội khu vực.

Đối với các công trình khách sạn vị trí máy được lắp đặt trong mỗi công trình.

Dùng kiểu trạm biến áp Kios hoặc kiểu trạm 1 cột cho phù hợp với mỹ quan đô thị.

### **5.7. Quy hoạch chiếu sáng:**

Đường dây chiếu sáng đi ngầm. Bố trí chiếu sáng tại khu vực dịch vụ, khu vui chơi, khu dân cư và tuyến đường chính chạy xuyên suốt.

Đèn chiếu sáng dùng đèn Led ánh sáng màu trung tính có công suất từ 70-200W. Dùng cột thép Ø200 cao 8-11m cần đơn hoặc cần đôi.

Các tuyến đèn đường được điều khiển đóng mở tự động bằng các rơ le thời gian hay rơ le quang điện.

Nguồn điện cấp cho các tủ điều khiển chiếu sáng đèn đường sẽ lấy từ 1 lộ trong tủ phân phối điện hạ thế của trạm biến thế gần nhất.

Chiếu sáng công viên, vườn hoa:

Tất cả cổng ra vào, các sân tổ chức các hoạt động ngoài trời, các đường trong công viên, vườn hoa đều được chiếu sáng đảm bảo độ rọi tối thiểu chiếu sáng công viên, vườn hoa.

Sử dụng đèn LED, đèn trang trí có công suất từ 50W-100W tùy theo mục đích sử dụng mà bố trí ánh sáng cho phù hợp. Trụ sử dụng trong công viên, vườn hoa là loại trụ đèn trang trí STK, gang, nhôm.

Nguồn điện cung cấp cho hệ thống đèn chiếu sáng công viên, vườn hoa được lấy từ các tủ phân phối thứ cấp gần nhất trong khu vực.

### **5.8. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:**

Các quy chuẩn, tiêu chuẩn quy định cụ thể về chỉ tiêu tính toán nhu cầu thông tin liên lạc trong đồ án này sẽ là dự kiến (*chi tiết sẽ được nghiên cứu ở giai đoạn sau hoặc theo quy định riêng của ngành*).

Trong giới hạn quy hoạch chỉ thiết kế hệ thống hạ tầng thông tin như hệ thống hồ ga, ống luồn cáp. Việc thiết kế, đầu tư hệ thống truyền hình cáp, internet và điện thoại sẽ được tính toán và cung cấp bởi nhà cung cấp dịch vụ cho khu vực.

Tận dụng mạng lưới thông tin liên lạc hiện có phù hợp quy hoạch.

Khớp nối đồng bộ mạng lưới thông tin liên lạc hiện có với mạng lưới quy hoạch thông tin liên lạc, dự án và khớp nối thống nhất quy hoạch cấp thông tin liên lạc trong khu vực lân cận.

Ống luồn cáp sử dụng các ống HDPE kích thước D110.

*(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 đầu nối với các cơ quan quản lý chuyên ngành).

### **6. Quy hoạch cây xanh:**

Hệ thống cây xanh trong toàn khu quy hoạch trồng cây bóng mát có hoa hoặc không hoa, tán đẹp như: muồng hoa vàng, hồng kỳ, sanh, viêt, phượng vĩ, hoàng lan, diên điển,...trồng xen các loại cây dạng bụi hoặc tạo dáng, nền đất được trồng cỏ gừng.

Cây xanh được nghiên cứu thiết kế trồng các loại cây phù hợp với khu nhà ở vùng biển, gồm có:

+ Cây xanh đường phố: tổ chức trồng thống nhất một loại cây trên đường phố theo quy hoạch cây xanh thành phố Vũng Tàu được duyệt.

+ Cây xanh vườn hoa tập trung: Cây xanh tập trung kết hợp với thảm cỏ, trồng các loại cây xanh trong khuôn viên phù hợp với điều kiện khí hậu địa phương.

+ Cây xanh trong khuôn viên các công trình: là cây xanh sử dụng riêng.

Các loại cây xanh trên kết hợp lại thành một hệ thống cây xanh tổng thể, góp phần làm đẹp cảnh quan chung của đô thị và góp phần cải tạo vi khí hậu của khu đô thị.

### **7. Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường:**

#### *7.1. Giải pháp khắc phục, giảm thiểu ô nhiễm môi trường:*

- Triển khai các giải pháp giảm thiểu không chế ô nhiễm môi trường không khí, nguồn nước, chất thải rắn, đất đai đô thị.

- Giữ gìn và cải thiện môi trường sinh thái, cảnh quan đô thị với hệ thống cây xanh đô thị.

- Tạo lập môi trường sống và sinh kế cho người dân để cải thiện môi trường kinh tế - xã hội.

#### *7.2. Chương trình giám sát môi trường:*

- Triển khai các chương trình quan trắc, giám sát chất lượng không khí, chất lượng nguồn nước, chất thải rắn để kiểm soát môi trường đô thị.

- Thực hiện đánh giá tác động môi trường và cam kết bảo vệ môi trường khi triển khai các dự án đầu tư xây dựng theo quy định.

Các hạng mục hạ tầng kỹ thuật được phê duyệt tại đồ án này mang tính chất định hướng. Nội dung chi tiết sẽ được xem xét trong quá trình triển khai dự án trên cơ sở phải tuân thủ theo đồ án quy hoạch này.

### **8. Dự kiến các hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực để thực hiện:**

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 chung cư nhà ở xã hội, các công trình dịch vụ công cộng đơn vị ở, công viên cây xanh, bãi đỗ xe, các công trình nhà ở,...

Công trình dịch vụ du lịch: công viên nước, trung tâm hội nghị, khách sạn; nhà hát biểu diễn, dịch vụ, nhà hàng...

### **Điều 2: Quy định khác có liên quan**

- Khi triển khai dự án đầu tư, phải thực hiện nghiên cứu chuyên ngành đánh giá cụ thể về điều kiện tự nhiên, địa chất, thủy hải văn, bãi triều, môi trường sinh thái và tác động của biến đổi khí hậu, nước biển dâng để có giải pháp cho phù hợp.



- Việc đầu tư xây dựng phải đảm bảo các tầm nhìn hướng ra biển và từ biển hướng về đô thị; không gây ảnh hưởng tới các hoạt động trên biển; tuân thủ các quy định pháp luật về bảo vệ môi trường, quy hoạch không gian biển.

- Các khu vực gồm cây xanh công cộng, bãi xe công cộng và tuyến đường chính theo quy hoạch phân khu được duyệt đảm bảo được khai thác sử dụng công cộng.

### **Điều 3. Hiệu lực thi hành:**

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

### **Điều 4. Tổ chức thực hiện:**

#### 1. Phòng Quản lý đô thị có trách nhiệm:

- Thông báo nội dung quy hoạch được duyệt cho UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Sở Xây dựng, Sở Giao thông Vận tải, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Du lịch, Trung tâm Phát triển Quỹ đất Tỉnh, Phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND Phường 10, UBND Phường 11 trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày ban hành quyết định này.

- Chủ trì, phối hợp Văn phòng HĐND-UBND thành phố Vũng Tàu và UBND Phường 10, UBND Phường 11 tham mưu UBND thành phố Vũng Tàu tổ chức công khai quy hoạch đô thị theo quy định; phối hợp các ngành liên quan hướng dẫn, kiểm tra việc đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt theo thẩm quyền; thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về quy hoạch xây dựng, kiến trúc công trình theo đúng nội dung thiết kế đô thị, dự án được phê duyệt và quy định hiện hành có liên quan.

- Chủ trì, phối hợp với Phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND Phường 10, UBND Phường 11 và đơn vị tư vấn tổ chức công bố công khai quy hoạch được duyệt; Lắp dựng panô bản vẽ tổng mặt bằng được duyệt tại khu vực quy hoạch để công khai cho các tổ chức, cá nhân biết và giám sát thực hiện theo quy hoạch được duyệt; Tổ chức lập hồ sơ cắm mốc giới trình cấp thẩm quyền phê duyệt và triển khai việc cắm mốc và quản lý mốc giới theo quy hoạch được duyệt.

- Việc triển khai lập dự án đầu tư xây dựng thực hiện theo đúng nội dung quy hoạch tại Điều 1 của Quyết định này, các quy định pháp luật về quản lý dự án đầu tư xây dựng hiện hành; Các công trình hạ tầng kỹ thuật phải có thỏa thuận việc tổ chức đấu nối với các cơ quan quản lý chuyên ngành.

- Phối hợp UBND Phường 10, UBND Phường 11 quản lý toàn diện không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị trong phạm vi địa giới hành chính do mình quản lý.

#### 2. Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm:

Căn cứ quy hoạch được phê duyệt, hướng dẫn, cập nhật, điều chỉnh, giải quyết các thủ tục liên quan đến đất đai môi trường cho các dự án và chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu địa chính theo quy định.

#### 3. UBND Phường 10, UBND Phường 11 có trách nhiệm:

- Chủ trì, phối hợp với Phòng Quản lý đô thị, Phòng Tài nguyên và Môi trường tổ chức công bố công khai quy hoạch được duyệt để cho các tổ chức, cá nhân biết và giám sát thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

- Thực hiện quản lý nhà nước về hoạt động đầu tư xây dựng, theo dõi, kiểm tra và giám sát dự án đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt trên địa bàn do mình quản lý.

**Điều 5.** Chánh Văn phòng HĐND và UBND thành phố Vũng Tàu; Trưởng các Phòng: Quản lý đô thị, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch, Kinh tế; Chủ tịch UBND Phường 10, UBND Phường 11 và Thủ trưởng các cơ quan đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 5;
- UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (b/c);
- Các Sở: XD, TN&MT, TC, GTVT, KH&ĐT, DL;
- Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh BR-VT;
- TTr. Thành ủy Vũng Tàu (b/c);
- TTr. HĐND TPVT;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND TPVT;
- Các Phòng: QLĐT, TNMT, TCKH, VP, KT;
- UBND các Phường: 10, 11;
- Ban biên tập công thông tin điện tử TPVT  
(để đăng tải);
- Lưu: VT, TH.

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

**Nguyễn Trọng Thụy**