



**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN KIỂM ĐỊNH XÂY DỰNG
TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

Địa chỉ: Số 10-11 lô K3 TT Thương Mại – TP. Vũng Tàu

Tel: 0254.3832859 – 3812409 Fax: 0254.3832.859

**NHIỆM VỤ ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500
KHU NHÀ Ở TÁI ĐỊNH CƯ BÀU TRŨNG,
PHƯỜNG NGUYỄN AN NINH, THÀNH PHỐ VŨNG TÀU**

ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG NGUYỄN AN NINH, TP VŨNG TÀU, TỈNH BR-VT

CHỦ ĐẦU TƯ: BAN QLDA ĐẦU TƯ XÂY DỰNG THÀNH PHỐ VŨNG TÀU

ĐƠN VỊ TƯ VẤN: CÔNG TY CP TƯ VẤN KIỂM ĐỊNH XÂY DỰNG TỈNH BT-VT

**NHIỆM VỤ ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500
KHU NHÀ Ở TÁI ĐỊNH CƯ BÀU TRƯNG,
PHƯỜNG NGUYỄN AN NINH, THÀNH PHỐ VŨNG TÀU**

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

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

Chủ đầu tư
BAN QLDA ĐẦU TƯ XÂY DỰNG THÀNH PHỐ VŨNG TÀU

Đơn vị lập nhiệm vụ
CÔNG TY CP TƯ VẤN KIỂM ĐỊNH XÂY DỰNG TỈNH BR-VT

MỤC LỤC

I. PHẦN MỞ ĐẦU.....	Trang 4
1.1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch.....	Trang 4
1.2. Mục tiêu quy hoạch.....	Trang 5
1.3. Nguyên tắc lập quy hoạch.....	Trang 5
1.4. Các căn cứ lập quy hoạch.....	Trang 5
II. VỊ TRÍ, PHẠM VI RANH GIỚI, DIỆN TÍCH VÀ CHỨC NĂNG CỦA KHU VỰC NGHIÊN CỨU LẬP QUY HOẠCH.....	Trang 8
2.1. Vị trí, phạm vi ranh giới, diện tích.....	Trang 8
2.2. Chức năng.....	Trang 8
2.3. Các định hướng phát triển và tác động của Quy hoạch phân khu đã được phê duyệt đến khu vực lập quy hoạch chi tiết.....	Trang 8
2.4. Nhu cầu quản lý và đầu tư phát triển đối với khu vực lập quy hoạch chi tiết.....	Trang 9
III. KHÁI QUÁT ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN, HIỆN TRẠNG KHU VỰC QUY HOẠCH VÀ NHỮNG NỘI DUNG, VẤN ĐỀ CƠ BẢN CẦN GIẢI QUYẾT TRONG ĐỒ ÁN QUY HOẠCH.....	Trang 10
3.1. Khái quát đặc điểm tự nhiên.....	Trang 10
3.2. Hiện trạng sử dụng đất và kiến trúc cảnh quan.....	Trang 10
3.3. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật.....	Trang 10
3.4. Đánh giá tổng hợp hiện trạng.....	Trang 11
3.5. Những nội dung, vấn đề cơ bản cần giải quyết trong đồ án quy hoạch.....	Trang 12
IV. NỘI DUNG CHÍNH NHIỆM VỤ NGHIÊN CỨU LẬP QUY HOẠCH.....	Trang 13
4.1. Quy mô, tính chất và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cơ bản áp dụng.....	Trang 13
4.2. Yêu cầu về điều tra khảo sát, đánh giá hiện trạng.....	Trang 14
4.3. Yêu cầu về thu thập tài liệu, số liệu.....	Trang 14
4.4. Yêu cầu về quy hoạch sử dụng đất.....	Trang 14
4.5. Yêu cầu về quy hoạch phân khu chức năng.....	Trang 14
4.6. Yêu cầu về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan.....	Trang 15
4.7. Yêu cầu về thiết kế đô thị.....	Trang 15
4.8. Yêu cầu về kết nối hạ tầng kỹ thuật.....	Trang 16
4.9. Yêu cầu về quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật.....	Trang 16
4.10. Yêu cầu về đánh giá tác động môi trường chiến lược.....	Trang 17
4.11. Dự kiến các dự án ưu tiên đầu tư và tổ chức thực hiện.....	Trang 18
V. HỒ SƠ SẢN PHẨM VÀ DỰ TOÁN KINH PHÍ.....	Trang 18
5.1. Hồ sơ sản phẩm.....	Trang 18
5.2. Dự toán kinh phí.....	Trang 21
5.3. Nguồn vốn thực hiện.....	Trang 21

VI. KẾ HOẠCH VÀ TIẾN ĐỘ LẬP QUY HOẠCH; YÊU CẦU VỀ NỘI DUNG, HÌNH THỨC VÀ ĐỐI TƯỢNG LẤY Ý KIẾN VỀ ĐỒ ÁN QUY HOẠCH

.....**Trang 22**

6.1. Kế hoạch và tiến độ lập quy hoạch.....Trang 22

6.2. Yêu cầu về nội dung, hình thức và đối tượng lấy ý kiến về đồ án quy hoạch.....Trang 22

VII. NHẬN XÉT VÀ KIẾN NGHỊ.....Trang 22****

7.1. Nhận xét.....Trang 22

7.2. Kiến nghị.....Trang 23

PHẦN I

PHẦN MỞ ĐẦU

1.1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch:

Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu đến năm 2035 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 17/5/2019. Theo đó, tại khu vực Bàu Trũng ưu tiên hình thành công viên văn hóa - hồ điều hòa; phần còn lại tái thiết đô thị trên cơ sở phát triển khu hỗn hợp với các chức năng chủ yếu gồm: Khu đô thị mới, khu dịch vụ thương mại và văn phòng, khu nhà ở xã hội, tái định cư và cải tạo chỉnh trang khu dân cư hiện hữu.

Đồng thời, Khu Công viên văn hóa - đô thị mới Bàu Trũng, thành phố Vũng Tàu được Tỉnh ủy và UBND tỉnh xác định là dự án trọng điểm của tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu để thực hiện chỉnh trang, tái thiết đô thị, đảm bảo an sinh xã hội, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của thành phố Vũng Tàu. 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 đã được UBND tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định số 3833/QĐ-UBND ngày 16/12/2022.

Đối với Khu nhà ở tái định cư Bàu Trũng thuộc phạm vi ranh giới 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, UBND tỉnh đã có Văn bản số 2680/UBND-VP ngày 23/3/2020 chấp thuận địa điểm đầu tư xây dựng khu tái định cư Bàu Trũng và Ban Thường vụ Tỉnh ủy có Thông báo số 572-TB/TU ngày 19/7/2021 kết luận và chỉ đạo thực hiện tái định cư tại chỗ cho dự án Khu Công viên văn hóa - đô thị mới Bàu Trũng.

Ngày 27/8/2021, UBND thành phố Vũng Tàu có Văn bản số 6174/UBND-QLĐT chấp thuận cho phép Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng 1 làm chủ đầu tư 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.

Ngày 10/4/2023, UBND thành phố Vũng Tàu có Quyết định số 1507/QĐ-UBND 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.

Trong quá trình triển khai lập đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 Khu tái định cư Bàu Trũng, Cục Tác chiến – Bộ Tổng tham mưu đã có Văn bản số 277/TC-QC ngày 10/8/2023 về chiều cao tối đa không đối với vị trí khu đất xây dựng chung cư cao tầng; Theo đó, chiều cao tối đa xây dựng công trình là khoảng 21,5m (tương đương 06 tầng), không đảm bảo hiệu quả đầu tư và không đủ nhu cầu về số lượng căn hộ phục vụ giải phóng mặt bằng toàn bộ khu vực Bàu Trũng.

Do đó, UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có Thông báo số 744/TB-UBND ngày 04/10/2023 về việc 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 hóa thể thao – đô thị mới Bàu Trũng, thành phố Vũng Tàu; Theo đó, UBND tỉnh chỉ đạo nghiên cứu, thực hiện việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch 1/2000 Khu Công viên văn hoá – đô thị mới Bàu Trũng và điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 đối với Khu tái

định cư Bà Trưng đáp ứng nhu cầu tái định cư để xây dựng phương án tái định cư đảm bảo chủ động, khả thi; Đồng thời, UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có Văn bản số 14687/UBND-VP ngày 24/10/2023 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 Bà Trưng, tại phường Nguyễn An Ninh, thành phố Vũng Tàu.

Vì vậy, việc lập, thẩm định và phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 làm cơ sở để lập đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và triển khai dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở tái định cư Bà Trưng, phường Nguyễn An Ninh, thành phố Vũng Tàu để phục vụ nhu cầu tái định cư tại chỗ cho dự án Khu Công viên văn hóa - Đô thị mới Bà Trưng là cần thiết.

1.2. Mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa chủ trương của Tỉnh ủy tại Thông báo số 572-TB/TU ngày 19/7/2021 và UBND tỉnh tại Thông báo số 744/TB-UBND ngày 04/10/2023, Văn bản số 14687/UBND-VP ngày 24/10/2023 để triển khai thực hiện đầu tư xây dựng dự án Khu nhà ở tái định cư Bà Trưng, phường Nguyễn An Ninh, thành phố Vũng Tàu, nhằm đáp ứng nhu cầu nhà ở tái định cư tại chỗ cho dự án Khu Công viên văn hóa - Đô thị mới Bà Trưng.

- Làm cơ sở quản lý quản lý đất đai, quản lý trật tự đô thị theo quy hoạch được duyệt; thực hiện quản lý đầu tư xây dựng, lập và triển khai dự án đầu tư xây dựng theo quy định của Luật Đất đai, Luật Xây dựng, Luật Đầu tư công và các quy định liên quan.

1.3. Nguyên tắc lập quy hoạch:

- Tuân thủ đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu đến năm 2035 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 586/QĐ-T.Tg ngày 17/5/2019 và đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu Công viên văn hóa - đô thị mới Bà Trưng, thành phố Vũng Tàu được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3833/QĐ-UBND ngày 16/12/2022.

- Đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất, chỉ tiêu các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phù hợp với các quy định hiện hành, phù hợp với các đồ án quy hoạch đô thị cấp trên được phê duyệt.

1.4. Các căn cứ lập quy hoạch:

1.4.1. Căn cứ pháp lý:

- Luật Xây dựng ngày 18/6/2019; Luật sửa đổi một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

- 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;

- Luật Kiến trúc ngày 13/6/2019;

- 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;

- 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;

- 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;

- 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;

- 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 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;

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

- Thông tư số 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;

- 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;

- 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;

- 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;

- 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;

- 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 Đăng 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;

- 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;

- 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;

- Thông báo số 1016/TB-UBND ngày 07/6/2023 của UBND thành phố Vũng Tàu về Kết luận cuộc họp của Chủ tịch UBND thành phố Vũng Tàu nghe báo cáo phương án thiết kế đồ án 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 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;

- Văn bản số 989/UBND-QLĐT ngày 31/01/2024 của UBND thành phố Vũng Tàu về việc đề nghị có ý kiến thống nhất 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;

- 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;

- Văn bản số 811/SXD-QHKT ngày 21/02/2024 của Sở Xây dựng về việc ý kiến về 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 (lần 2);

- Văn bản số 6647/SXD-QHKT ngày 20/12/2023 của Sở Xây dựng về việc 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;

- Văn bản số 5197/SXD-QHKT ngày 17/10/2023 của Sở Xây dựng về việc báo cáo về việc điều chỉnh phạm vi ranh giới, quy mô diện tích để thực hiện đầu tư xây dựng dự án Khu nhà ở tái định cư Bàu Trũng, phường Nguyễn An Ninh, thành phố Vũng Tàu;

- Văn bản số 9020/STNMT-QLĐĐ ngày 20/12/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc 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;

- Văn bản số 6236/SGTVT-KHTC ngày 15/12/2023 của Sở Giao thông vận tải về việc 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;

- Văn bản số 4644/SKHĐT-TH ngày 13/12/2023 của Sở Kế hoạch và Đầu tư về việc 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;

- Văn bản số 128/UBND-ĐC ngày 17/01/2024 của UBND phường Nguyễn An Ninh về việc tổng hợp ý kiến cộng đồng dân cư và quan điểm về 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;

1.4.2. Các văn bản về quy chuẩn, tiêu chuẩn:

- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam 01:2021/BXD: Quy hoạch xây dựng;
- Tiêu chuẩn thiết kế Nhà ở TCVN 4451:2012;
- Tiêu chuẩn thiết kế Nhà và công trình công cộng TCVN 4319:2012;

1.4.3. Các nguồn tài liệu, số liệu, bản đồ:

- Bản đồ quy hoạch chung tỷ lệ 1/10.000 thành phố Vũng Tàu đến năm 2035;
- Bản đồ Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu Công viên văn hóa – đô thị mới Bàu Trũng, thành phố Vũng Tàu được UBND tỉnh phê duyệt theo Quyết định số 3833/QĐ-UBND ngày 16/12/2022;
- Bản vẽ đo đạc địa hình tỷ lệ 1/500 do chủ đầu tư cung cấp;
- Bản vẽ vị trí đã được UBND tỉnh chấp thuận địa điểm tại Văn bản số 14687/UBND-VP ngày 24/10/2023.

PHẦN II

VỊ TRÍ, PHẠM VI RANH GIỚI, DIỆN TÍCH VÀ CHỨC NĂNG CỦA KHU VỰC NGHIÊN CỨU LẬP QUY HOẠCH

2.1. Vị trí, phạm vi ranh giới, diện tích:

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tái định cư Bàu Trũng, phường Nguyễn An Ninh, thành phố Vũng Tàu có diện tích khoảng 10,78 ha; nằm trong tiểu khu 2 (khu tái thiết đô thị), 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, thuộc địa giới hành chính phường Nguyễn An Ninh, thành phố Vũng Tàu và được 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.

(Có bản vẽ sơ đồ vị trí cụ thể kèm theo. Phạm vi ranh giới, diện tích là cơ sở để chủ đầu tư tổ chức triển khai khảo sát, nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500. Diện tích chính xác sẽ được xác định dựa trên bản đồ đo đạc khảo sát địa hình được cơ quan có thẩm quyền xác nhận và khi thực hiện các thủ tục về đất đai để triển khai các dự án thành phần thì số liệu thực tế sẽ căn cứ vào bản đồ đo đạc địa chính được cơ quan có thẩm quyền xác nhận).

2.2. Chức năng:

Khu nhà ở tái định cư Bàu Trũng là khu nhà ở bao gồm đất ở mới, nhà ở tái định cư. Nhà ở tái định cư phục vụ nhu cầu tái định cư tại chỗ của một bộ phận dân cư phường Nguyễn An Ninh, những hộ phải di dời để giải phóng mặt bằng thuộc diện đủ điều kiện được bố trí tái định cư. Đối với những hộ không đủ điều kiện tái định cư, cơ

quan chức năng sẽ được xem xét, bố trí đất ở mới dựa trên các tiêu chí theo pháp luật hiện hành.

Về mặt chức năng, khu nhà ở tái định cư Bàu Trũng là một phân khu không tách rời của khu đô thị mới Bàu Trũng, không phải là một đơn vị ở độc lập. 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 đã có các công trình công cộng liền kề, lân cận như nhà trẻ, trường học, trạm y tế, công viên cây xanh, cảnh quan,... đảm bảo bán kính phục vụ. Do vậy, đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tái định cư Bàu Trũng, phường Nguyễn An Ninh, thành phố Vũng Tàu chỉ bao gồm các công trình loại hình nhà ở tái định cư.

2.3. Các định hướng phát triển và tác động của quy hoạch phân khu đã được phê duyệt đến khu vực lập quy hoạch chi tiết:

2.3.1. Định hướng:

- Tuân thủ đúng quy hoạch tổng thể đô thị được duyệt, đúng mục tiêu chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, chiến lược phát triển đô thị theo quy hoạch chung được duyệt nhằm đẩy nhanh tốc độ đô thị hóa theo đúng định hướng đã đề ra nhằm nâng cao đời sống vật chất và tinh thần dân cư đô thị và tiếp đón sự phát triển ngày càng tăng cao của thành phố biển Vũng Tàu.

- Quy hoạch chi tiết được định hướng lâu dài, khả thi và phù hợp với đời sống nhân dân.

- Quy hoạch chi tiết cần chỉ ra các giai đoạn đầu tư tập trung và dứt điểm cho từng công trình trong từng giai đoạn để nhanh chóng hoàn thành đưa vào sử dụng, tránh đầu tư phân tán làm cho các công trình chậm phát huy tác dụng.

2.3.2. Tác động của quy hoạch phân khu đã được phê duyệt đến khu vực lập quy hoạch chi tiết:

Khu nhà ở Tái định cư Bàu Trũng, phường Nguyễn An Ninh, Thành phố Vũng Tàu nằm trong tiểu khu 2 (khu tái thiết đô thị), 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 đã có các công trình công cộng như nhà trẻ, trường học, trạm y tế, công viên cây xanh, cảnh quan,... đảm bảo bán kính phục vụ.

2.4. Nhu cầu quản lý và đầu tư phát triển đối với khu vực lập quy hoạch chi tiết:

- Đánh giá thực tế sử dụng, khả năng sử dụng, các thuận lợi, khó khăn hiện tại, các thách thức từ sự phát triển của đô thị, dự báo sự phát triển và nhu cầu sử dụng dịch vụ của cả khu vực quy hoạch để đề xuất các giải pháp quy hoạch hợp lý;

- Tạo nên một khu dân cư hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, đáp ứng nhu cầu ở và sinh hoạt của dân cư khu vực.

- Tăng hiệu quả sử dụng đất, tạo động lực phát triển kinh tế xã hội cho địa phương.

- Tạo căn cứ pháp lý để cấp thông tin quy hoạch phục vụ cho yêu cầu lập các dự án đầu tư xây dựng công trình, đảm bảo việc sử dụng đất đai xây dựng và tổ chức không gian kiến trúc theo đúng quy hoạch.

PHẦN III

KHÁI QUÁT ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN, HIỆN TRẠNG KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH VÀ NHỮNG NỘI DUNG, VẤN ĐỀ CƠ BẢN CẦN GIẢI QUYẾT TRONG ĐỒ ÁN QUY HOẠCH

3.1. Khái quát đặc điểm tự nhiên:

3.1.1. Khí hậu:

Khu vực Bàu Trũng nằm trong năm trong khu vực nhiệt đới gió mùa nóng ẩm.

Hàng năm chia ra hai mùa rõ rệt: mùa mưa từ tháng 5 đến tháng 11, mùa khô từ tháng 12 đến tháng 4.

Hướng gió chủ đạo là Đông – Đông Bắc (từ tháng 10 đến tháng 4), hướng Tây – Nam (từ tháng 5 đến tháng 10).

Khu vực còn chịu ảnh hưởng của gió lục địa và gió biển đổi hướng trong ngày, tốc độ gió cực đại là 30m/s, trung bình khoảng 4,1m/s. Tần suất xuất hiện bão ven bờ khá thấp.

Những đặc điểm khí hậu trên cho thấy khu vực Bàu Trũng mang nét đặc trưng của vùng khí hậu biển, thuận lợi cho phát triển công viên, các khu đô thị và du lịch.

3.1.2. Địa hình:

Khu vực lập quy hoạch có địa hình tương đối bằng phẳng. Hiện trạng đa phần là đất ở của người dân và một phần đất nông nghiệp, ao, mương nước. Ngoài các vị trí ao và mương nước, cao độ địa hình của khu vực dao động từ khoảng +1.8m đến +2.9m.

3.1.3. Địa chất:

Khu vực lập quy hoạch có một nền địa chất công trình khá vững chắc, thuận lợi cho việc xây dựng các công trình.

3.2. Hiện trạng sử dụng đất và kiến trúc cảnh quan:

Hiện trạng sử dụng đất khu vực lập quy hoạch phần lớn là đất ở dân cư không tập trung chiếm khoảng 46.084 m² (chiếm 43% diện tích toàn khu); còn lại là đất trống (~20.304 m²); đất nông nghiệp (~17.072 m²); ao, mương nước (~18.383 m²); đất đường giao thông nội bộ khu vực (~5.169 m²). Đây là nơi dân cư tập trung tương đối đông của khu vực Bàu Trũng. Hiện trạng trong khu vực có khoảng 359 hộ với khoảng 1.436 người.

Hiện trạng kiến trúc cảnh quan: Khu vực lập quy hoạch không có công trình nào cao tầng, đa phần là nhà ở dân cư cao 1-2 tầng, kiến trúc không đồng nhất, thiếu tính thẩm mỹ.

3.3. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

3.3.1. Giao thông:

Khu vực lập quy hoạch được tiếp cận trực tiếp với đường 2-9 tại hướng Tây Bắc, là tuyến đường quan trọng của Thành phố Vũng Tàu, kết nối các không gian chức năng chính của thành phố. Trong khu vực đa phần là các tuyến đường tạm dẫn vào các khu nhà ở bằng nhựa và bê tông.

3.3.2. San nền, thoát nước mưa:

Khu vực lập quy hoạch thuộc khu Bàu Trũng nằm trong vùng thấp trũng, đóng vai trò thoát và điều hòa nước của khu vực. Hiện trạng thoát nước mưa khu vực chủ yếu thoát theo các tuyến kênh thoát nước nối với khu vực Bàu Trũng sau đó thoát qua cửa phai ra trục tiêu thoát nước của thành phố chảy về phía Cửa Lấp. Khu dân cư hiện trạng thoát nước vào trục tiêu thoát nước hiện hữu, hệ thống mương thoát nước chưa hoàn chỉnh.

3.3.3. Cấp nước:

Hiện có tuyến ống truyền dẫn chính ống D600 đi qua khu vực lập quy hoạch trên đường Bình Giã nối dài (đường 2-9). Còn lại khu dân cư trong khu vực quy hoạch chưa được cấp nước sạch đồng bộ.

3.3.4. Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và vệ sinh môi trường:

Khu vực lập quy hoạch chưa được đầu tư hệ thống thoát nước thải đạt tiêu chuẩn, nước thải chủ yếu tự chảy theo địa hình tự nhiên cùng nước mưa. Trên trục đường 2/9 khu vực quy hoạch có tuyến cống D1200 truyền tải về trạm xử lý Rạch Bà để làm sạch.

Hiện nay, tại Thành phố công tác thu gom chất thải rắn do Công ty Cổ phần dịch vụ môi trường và công trình đô thị Vũng Tàu quản lý. CTR sẽ được phân loại tại nguồn thải theo tiêu chuẩn 3R nhằm giảm thiểu, tái chế, tái sử dụng chất thải rắn, sau đó sẽ được thu gom hàng ngày và vận chuyển đến khu xử lý khu xử lý theo quy định của Tỉnh.

3.4. Đánh giá tổng hợp hiện trạng:

3.4.1. Điểm mạnh:

- Có vị trí quan trọng đặc biệt của trung tâm đô thị Bắc Vũng Tàu.
- Được tiếp cận với đường 2-9 (đường Bình Giã nối dài) và đường 3-2 (quốc lộ 51C). Đây là 2 tuyến đường giao thông chính, là trục giao thông huyết mạch của thành phố Vũng Tàu.
- Khu vực lập quy hoạch là khu ở phục vụ nhu cầu tái định cư tại chỗ cho dự án Khu Công viên văn hóa – đô thị mới Bàu Trũng, thành phố Vũng Tàu. Sau khi dự án hình thành sẽ kết nối các mảng xanh cảnh quan, công viên, liên kết các không gian quan trọng của khu vực, các không gian liền kề nên thuận lợi cho việc sinh sống cho cư dân và sự phát triển kinh tế xã hội của khu vực.
- Cần sử dụng khai thác tối đa các dịch vụ công cộng, dịch vụ thương mại, dịch vụ ăn uống,... phục vụ nhân dân địa phương đồng thời nhằm thu hút khách du lịch.

3.4.2. Điểm yếu:

- Khu vực lập quy hoạch không có công trình nào cao tầng, đa phần là nhà ở dân cư cao 1-2 tầng, kiến trúc không đồng nhất, thiếu tính thẩm mỹ, chưa phù hợp với cảnh quan khu vực, chưa có sự kết nối hợp lý với giao thông khu vực.

- Chưa quy hoạch được hệ thống giao thông nội bộ, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

3.4.3. Cơ hội:

- Đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu Công viên văn hóa – đô thị mới Bà Trưng, thành phố Vũng Tàu đã được phê duyệt.

- Đường 2/9 (đường Bình Giã nối dài) và đường 3/2 (quốc lộ 51C) đã được đầu tư và hoàn thiện theo quy hoạch chi tiết được duyệt.

- Khu Công viên văn hóa – đô thị mới Bà Trưng có khu công viên, hồ cảnh quan, công viên, quảng trường, khu đỗ xe,... đã được định hình và quy hoạch hợp lý.

- Hồ Bà Trưng là khu cảnh quan trung tâm đẹp nhất của đô thị Chí Linh.

3.4.4. Thách thức:

- Phát triển đô thị đồng bộ, tạo ra được các công trình điểm nhấn phù hợp thiết kế đô thị chung của quy hoạch phân khu đã được phê duyệt.

- Phát huy và khai thác các lợi thế và tiềm năng về vị trí, về không gian kiến trúc cảnh quan nhưng không gây ảnh hưởng đến các giá trị thiên nhiên hiện có.

- Tạo ra nhiều cơ hội việc làm, cơ hội khởi nghiệp,... cho cư dân khu vực.

3.5. Những nội dung, vấn đề cơ bản cần giải quyết trong đồ án quy hoạch:

Từ những đánh giá tổng hợp hiện trạng trên đây, đồ án cần nghiên cứu các vấn đề sau:

- Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên về khí hậu, địa hình, địa chất: thuận lợi, phù hợp cho công tác triển khai quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

- Phân tích, đánh giá hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan: giải quyết nhu cầu tái định cư cho bộ phận dân cư thuộc diện di dời giải phóng mặt bằng trong khu vực; xác định các khu chức năng, định hướng phát triển không gian kiến trúc cảnh đạt sự đồng nhất và mang tính thẩm mỹ cao, hài hòa với quy hoạch tổng thể phân khu đã được phê duyệt.

- Phân tích, đánh giá hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật: áp dụng các quy định của quy hoạch chung có liên quan đến khu vực lập quy hoạch chi tiết và các quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế hiện hành, nghiên cứu giải pháp tối ưu cho toàn bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

+ Quy hoạch hệ thống giao thông đồng bộ, kết nối với tuyến đường Bình Giã nối dài (đường 2/9), đảm bảo sự phát triển của giao thông khu vực trong tương lai.

+ Quy hoạch san nền, thoát nước mưa tạo hệ thống mương thoát nước hoàn chỉnh, kết nối với trục tiêu thoát nước hiện hữu, đảm bảo vai trò thoát và điều hòa nước.

+ Quy hoạch hệ thống cấp nước sạch đến từng hộ dân trong khu vực lập quy hoạch, kết nối tuyến ống truyền dẫn chính ống D600 đường Bình Giã nối dài (đường 2/9).

+ Quy hoạch hệ thống thoát nước thải đạt tiêu chuẩn, phù hợp hướng, tuyến với hệ thống cống thoát nước thải của quy hoạch tổng thể phân khu. Đảm bảo công tác quản lý chất thải rắn và vệ sinh môi trường phù hợp với các tiêu chí và quy định của Thành phố Vũng Tàu.

PHẦN IV

NỘI DUNG CHÍNH NHIỆM VỤ NGHIÊN CỨU LẬP ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500

4.1. Quy mô, tính chất và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cơ bản áp dụng:

4.1.1. 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.

4.1.2. Chỉ tiêu sử dụng đất:

- 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.

4.1.3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cơ bản áp dụng:

- 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.

4.2. Yêu cầu về điều tra khảo sát, đánh giá hiện trạng:

- Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng xây dựng, dân cư, xã hội, hiện trạng các công trình kiến trúc, cảnh quan, công trình hạ tầng kỹ thuật...
- Đặc điểm về kinh tế, xã hội, các hoạt động liên quan đến văn hóa và các động lực phát triển, quy mô dân số, đất đai. Thực trạng sử dụng đất, không gian kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, môi trường.

4.3. Yêu cầu về thu thập tài liệu, số liệu:

- Các văn bản chủ trương của các cấp và các quy định pháp luật trên các lĩnh vực có liên quan.
- Thu thập các số liệu thống kê dân số hiện trạng, nhà ở trong khu vực nghiên cứu.
- Các bản đồ, tài liệu về quản lý sử dụng đất: bản đồ địa chính, bản đồ quy hoạch – kế hoạch sử dụng đất,...có liên quan đến khu vực nghiên cứu.
- Hồ sơ các đồ án, dự án, công trình xây dựng đã và đang triển khai trong khu vực và các khu vực lân cận có liên quan (nếu có).

4.4. Yêu cầu về 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).

4.5. Yêu cầu về quy hoạch 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).

4.5.1. Khu nhà ở liền kề (đất ở mới, đất ở tái định cư):

- Là các dãy nhà liền kề với diện tích mỗi lô đất 70-100 m². Hình thức kiến trúc đồng bộ, hài hòa với không gian kiến trúc chung của khu vực lân cận và các khu vực đô thị xung quanh.

- Các chỉ tiêu, thông số kỹ thuật về quy hoạch xây dựng tuân thủ 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.

4.5.2. Cây xanh – cảnh quan:

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. Hệ thống cây xanh trong các khuôn viên công trình xây dựng, cây xanh giữa các khoảng cách nhà liền kề, cây xanh trên các trục đường chọn các loại cây có bóng mát và không có rễ lộ tránh phá vỉa hè, đảm bảo hài hòa với hệ thống cây xanh các khu vực xung quanh, phù hợp với cảnh quan đơn vị ở.

4.6. Yêu cầu về 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.

4.7. Yêu cầu về 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.

4.8. 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.

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

4.9.1. 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.

4.9.2. 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.

4.9.3. 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 Bà Trưng, 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.

4.9.4. 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.

4.9.5. 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.

4.9.6. 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.

4.9.7. 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.

4.9.8. 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.

4.10. Yêu cầu về đánh giá tác động môi trường chiến lược:

- 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.

4.11. 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.

PHẦN V

HỒ SƠ SẢN PHẨM VÀ DỰ TOÁN KINH PHÍ

5.1. 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 đề án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn; Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng.

Thành phần hồ sơ đề án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tái định cư Bà Trũng, phường Nguyễn An Ninh, thành phố Vũng Tàu gồm các nội dung theo danh mục bản vẽ như sau:

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 này; kiến trúc cảnh quan, hệ thống hạ tầng xã hội (giáo dục, y tế, văn hóa, thương mại, cây xanh, nhà ở, ...); đánh giá đất xây dựng trên cơ sở các tiêu chí về địa hình, điều kiện hiện trạng, địa chất thủy văn, sử dụng đất. Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

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

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

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

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

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

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

i) Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm: Các công trình công cộng ngầm, các công trình cao tầng có xây dựng tầng hầm (nếu có),... Bản vẽ thể hiện theo tỷ lệ thích hợp trên nền sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan kết hợp bản đồ địa hình.

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

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 .

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

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

i) Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường.

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

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

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.

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

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.

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: 10 bộ.

5.2. Dự toán kinh phí:

5.2.1. Căn cứ pháp lý:

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;

5.2.2. Dự toán kinh phí:

Tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch: khoảng 10,78 ha.

Bảng tổng hợp dự toán kinh phí lập QHCT (10,78ha)						
TT	Hạng mục công việc	Ghi chú	Khối lượng	Hệ số	Thành tiền (VNĐ)	
					Trước thuế	Sau thuế
I	Chi phí lập đồ án QHCT	20/2019/TT-BXD			523.559.420	575.915.362
1	Chi phí lập QHCT	ha	10,78	433,283	433.282.800	476.611.080
2	Lập hồ sơ quy hoạch theo hệ thống thông tin địa lý (GIS)	ha	10,78	0,100	43.328.280	47.661.108
3	Chi phí lập nhiệm vụ QHCT	ha	10,78	46,948	46.948.340	51.643.174
II	Chi phí khác	20/2019/TT-BXD			120.979.569	123.145.983
1	Chi phí thẩm định nhiệm vụ QHCT	%	46,948	20,00	9.389.668	9.389.668
2	Chi phí thẩm định đồ án QHCT	%	433,283	10,28	44.533.741	44.533.741
3	Chi phí quản lý nghiệp vụ đồ án	%	433,283	9,20	39.863.331	39.863.331
4	Chi phí công bố QHCT	%	433,283	3,00	12.998.484	14.298.332
5	Chi phí tổ chức lấy ý kiến cộng đồng	%	433,283	2,00	8.665.656	9.532.222
6	Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán	99/2021/NĐ-CP	TMDT	0,525	2.469.712	2.469.712
7	Chi phí kiểm toán	99/2021/NĐ-CP	TMDT	0,751	4.159.515	4.159.515
	TỔNG CỘNG (I + II)				645.639.527	700.161.833

- Tổng giá trị dự toán sau thuế: **700.161.833 đồng** (Bằng chữ: Bảy trăm triệu, một trăm sáu mươi một ngàn, tám trăm ba mươi ba đồng).

* Ghi chú: Giá trị trên là dự toán, làm cơ sở để quản lý chi phí. Khi thanh quyết toán phải căn cứ sản phẩm thực tế được nghiệm thu và theo các quy định hiện hành về quy hoạch xây dựng.

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

PHẦN VI

KẾ HOẠCH VÀ TIẾN ĐỘ LẬP QUY HOẠCH; YÊU CẦU VỀ NỘI DUNG, HÌNH THỨC VÀ ĐỐI TƯỢNG LẤY Ý KIẾN VỀ ĐỒ ÁN QUY HOẠCH

6.1. Kế hoạch và tiến độ lập quy hoạch:

6.1.1. Tổ chức thực hiện:

- Cơ quan phê duyệt: UBND thành phố Vũng Tàu.
- Cơ quan thẩm định và trình duyệt: Phòng Quản lý đô thị thành phố Vũng Tàu.
- Chủ đầu tư: Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng thành phố Vũng Tàu.
- Đơn vị lập nhiệm vụ quy hoạch: Công ty Cổ phần Tư vấn Kiểm định Xây dựng tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.
- Đơn vị tư vấn lập đồ án quy hoạch: Đơn vị tư vấn có năng lực phù hợp, được lựa chọn theo các quy định pháp luật hiện hành.

6.1.2. Kế hoạch và tiến độ lập quy hoạch:

Thời gian lập đồ án quy hoạch chi tiết không quá 06 tháng kể từ ngày Quyết định phê duyệt Điều chỉnh nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 có hiệu lực.

- Tháng 01 ÷ 02/2024: Thẩm định và phê duyệt Điều chỉnh nhiệm vụ quy hoạch.
- Quý I/2024: Lập, thẩm định và phê duyệt đồ án quy hoạch.

6.2. 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.

PHẦN VII

NHẬN XÉT VÀ KIẾN NGHỊ

7.1. Nhận xét:

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 tuân thủ theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định hiện hành về quy hoạch xây dựng đô thị, phù hợp với đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu đến năm 2035 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 17/5/2019 và đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu 1/2000 Khu Công viên văn hóa – Đô thị mới Bàu Trũng, thành phố Vũng Tàu đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3833/QĐ-UBND ngày 16/12/2022; phù hợp với chủ trương chỉ đạo của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tại Thông báo số 744/TB-UBND ngày 04/10/2023, Văn bản số 14687/UBND-VP ngày 24/10/2023.

7.2. Kiến nghị:

Để đảm bảo cơ sở pháp lý cho việc tiếp tục triển khai tổ chức lập đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tái định cư Bà Trũng, phường Nguyễn An Ninh, thành phố Vũng Tàu, kính đề nghị Phòng Quản lý đô thị thẩm định, trình UBND thành phố Vũng phê duyệt xem xét, phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tái định cư Bà Trũng, phường Nguyễn An Ninh, thành phố Vũng Tàu, làm cơ sở triển khai các bước tiếp theo./.

Vũng Tàu, ngày 22 tháng 02 năm 2024

Lập nhiệm vụ

Kts Nguyễn Anh Đạo

VĂN BẢN PHÁP LÝ

1. Quyết định số 3833/QĐ-UBND ngày 16/12/2022 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;
2. Quyết định số 1507/QĐ-UBND ngày 10/4/2023 của UBND thành phố Vũng Tàu;
3. Thông báo số 572-TB/TU ngày 19/7/2021 của Tỉnh ủy Bà Rịa – Vũng Tàu;
4. Thông báo số 744/TB-UBND ngày 04/10/2023 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu
5. Văn bản số 14687/UBND-VP ngày 24/10/2023 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
6. Văn bản số 989/UBND-QLĐT ngày 31/01/2024 của UBND thành phố Vũng Tàu;
7. Văn bản số 6174/UBND-QLĐT ngày 27/8/2021 của UBND thành phố Vũng Tàu
8. Thông báo số 1016/TB-UBND ngày 07/6/2023 của UBND thành phố Vũng Tàu
9. Thông báo số 18/TB-UBND ngày 24/01/2024 của UBND thành phố Vũng Tàu;
10. Văn bản số 6647/SXD-QHKT ngày 20/12/2023 của Sở Xây dựng;
11. Văn bản số 811/SXD-QHKT ngày 21/02/2024 của Sở Xây dựng;
12. Văn bản số 5197/SXD-QHKT ngày 17/10/2023 của Sở Xây dựng;
13. Văn bản số 9020/STNMT-QLĐĐ ngày 20/12/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường;
14. Văn bản số 6236/SGTVT-KHTC ngày 15/12/2023 của Sở Giao thông vận tải;
15. Văn bản số 4644/SKHĐT-TH ngày 13/12/2023 của Sở Kế hoạch và Đầu tư;
16. Văn bản số 128/UBND-ĐC ngày 17/01/2024 của UBND phường Nguyễn An Ninh;
17. Sơ đồ vị trí khu vực lập quy hoạch;
18. Phạm vi ranh giới khu vực lập quy hoạch.