

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000

KHU ĐÔ THỊ CÙ LAO BẾN ĐÌNH, THÀNH PHỐ VŨNG TÀU

(Ban hành kèm theo Quyết định số 1208/QĐ-UBND ngày 14/04/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu)

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ
THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000
KHU ĐÔ THỊ CÙ LAO BẾN ĐÌNH

Địa điểm : Phường 5, phường 9 và phường Thắng Nhì, thành phố Vũng Tàu
(Ban hành kèm theo Quyết định số 1208/QĐ-UBND ngày 14/04/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu)

Cơ quan phê duyệt
UBND TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU

Cơ quan thẩm định
SỞ XÂY DỰNG TỈNH BR-VT

Cơ quan trình duyệt
UBND THÀNH PHỐ VŨNG TÀU

Chủ đầu tư
PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ TPVT

Đơn vị tư vấn lập quy hoạch
CÔNG TY CỔ PHẦN INNO
CHI NHÁNH MIỀN NAM
Giám đốc

Hồ Phú Khánh

NỘI DUNG

CHƯƠNG I: QUY ĐỊNH CHUNG	6
Điều 1: Mục tiêu và đối tượng áp dụng	6
Điều 2: Vị trí, quy mô, tính chất khu vực lập quy hoạch	6
Điều 3: Giải thích một số từ ngữ, khái niệm sử dụng trong Quy định	6
CHƯƠNG II: QUẢN LÝ KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN	8
Điều 4: Quy định đối với các khu vực chức năng chính đô thị	8
Điều 5: Quản lý tổ chức không gian đô thị.....	10
CHƯƠNG III: QUẢN LÝ SỬ DỤNG ĐẤT	13
Điều 6: Quy định đối với đất ở và đất có kiêm chức năng ở.....	13
Điều 7: Quy định sử dụng đất công trình công cộng.....	16
Điều 8: Quy định sử dụng đất Không gian mở.....	17
Điều 9: Quy định sử dụng đất công trình hạ tầng kỹ thuật.....	18
Điều 10: Quy định sử dụng đất du lịch.....	18
CHƯƠNG IV: QUẢN LÝ GIAO THÔNG.....	19
Điều 11: Quy định chung quản lý giao thông.....	19
Điều 12: Quy định kỹ thuật đối với đường giao thông.....	21
Điều 13: Quy định đối với giao thông tĩnh và các công trình giao thông phụ trợ	23
CHƯƠNG V: QUẢN LÝ HẠ TẦNG KỸ THUẬT	23
Điều 14: Quy định quản lý cao độ nền và thoát nước mưa	23
Điều 15: Quy định quản lý hệ thống cấp điện và chiếu sáng đô thị	25
Điều 16: Quy định quản lý hệ thống thông tin liên lạc.....	26
Điều 17: Quy định quản lý hệ thống cấp nước	28
Điều 18: Quy định quản lý hệ thống thoát và xử lý nước thải	29
Điều 19: Quy định quản lý môi trường.....	30
CHƯƠNG VI: TỔ CHỨC THỰC HIỆN.....	31

Điều 20: Trách nhiệm của các Sở, Ban, Ngành, cơ quan hữu quan	31
Điều 21: Điều khoản thi hành	32

GIỚI THIỆU

Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Cù lao Bến Đình, thành phố Vũng Tàu (từ đây gọi tắt là Quy định) tuân thủ: Luật Xây dựng (2014), Luật Quy hoạch đô thị (2009), Nghị định 37/2010/NĐ-CP, Thông tư số 12/2010/TT-BXD, Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu đến năm 2035 và các quy định pháp luật có liên quan.

Quy định này cùng với hồ sơ bản vẽ, thuyết minh quy hoạch là cơ sở pháp lý thống nhất để lập các quy hoạch chi tiết, quy hoạch chuyên ngành, dự án đầu tư; để các tổ chức, cá nhân liên quan tuân thủ và thực hiện. Ngoài những điều nêu trong Quy định, việc quản lý xây dựng tuân thủ các quy định khác của Pháp luật có liên quan.

CHƯƠNG I: QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1: Mục tiêu và đối tượng áp dụng

1.1. Mục tiêu

- Quy định này là một bộ phận của đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị Cù Lao Bến Đình, nhằm làm rõ và cụ thể hóa những nội dung chưa được thể hiện trong đồ án quy hoạch.

- Đảm bảo hướng đến việc xây dựng một khu vực trung tâm đô thị đa năng đảm bảo phù hợp với quy hoạch được phê duyệt, định hướng chiến lược và cấu trúc phát triển chung của toàn thành phố.

- Đề xuất cụ thể các giải pháp khai thác có hiệu quả quỹ đất hiện có trong khu vực để đóng góp cho việc phát triển kinh tế - xã hội, đô thị, du lịch, dịch vụ; đồng thời đảm bảo môi trường cảnh quan.

- Tổ chức không gian, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật của khu vực quy hoạch với các khu vực chức năng lân cận, đảm bảo tính đồng bộ, hiệu quả và bền vững.

- Làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý sử dụng đất đai và xây dựng, quản lý hạ tầng giao thông theo quy hoạch được phê duyệt; làm cơ sở cho việc triển khai lập các quy hoạch chi tiết 1/500, các dự án đầu tư xây dựng, cấp giấy phép xây dựng theo quy định.

1.2. Đối tượng áp dụng

Quy định này áp dụng đối với tất cả các tổ chức, cá nhân thực hiện việc quản lý phát triển đô thị, đầu tư xây dựng đô thị trong phạm vi đồ án quy hoạch phân khu được phê duyệt.

Điều 2: Vị trí, quy mô, tính chất khu vực lập quy hoạch

- Khu vực lập quy hoạch có phạm vi, ranh giới cụ thể như sau: Phía Đông Bắc giáp: Đường cảng Sao Mai – Bến Đình; Phía Tây Nam giáp: Khu dân cư hiện hữu; Phía Đông Nam giáp: Khu dân cư ven Rạch Bến Đình (khu mới); Phía Tây Bắc giáp: Biển Đông.

- Quy mô diện tích: khoảng 110,77ha.

- Quy mô dân số: khoảng 17.000 người.

- Tính chất: Là khu đô thị mới hiện đại với chức năng hỗn hợp gồm nhà ở - dịch vụ thương mại - văn phòng và đảm bảo hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật.

Điều 3: Giải thích một số từ ngữ, khái niệm sử dụng trong Quy định

Đất hỗn hợp (thương mại, dịch vụ, văn phòng, ở cao tầng,...): Là loại hình sử dụng đất cho các dự án Dịch vụ thương mại đa chức năng, có thể bao gồm công trình dịch vụ du lịch (*nhà hàng, khách sạn...*), công trình thương mại (*trung tâm thương mại, siêu thị, văn phòng cho thuê...*), công trình công cộng được thực hiện bằng nguồn vốn ngoài vốn ngân sách (*nhà trẻ, trường học, bệnh viện, sân thể thao, công trình văn hóa...*), ngoài ra còn tích hợp thêm chức năng

ở. Tỷ lệ chức năng ở được thực hiện trên cơ sở các chỉ tiêu, quy mô dân số của khu vực theo đồ án quy hoạch được phê duyệt.

Đất nhóm nhà ở: Là loại hình sử dụng đất cho các nhà ở riêng lẻ (có thể bao gồm các loại hình biệt thự, liên kế...) ngoài ra còn có các chức năng thuộc công cộng như công viên nhóm ở, bãi xe nhóm ở,...

Đất công cộng dịch vụ: Là loại hình sử dụng đất phục vụ mục đích kinh tế - xã hội, văn hóa; là loại đất công cộng nằm trong khu đô thị nhằm phục vụ nhu cầu sử dụng của người dân trong khu đô thị đó.

Đất thương mại dịch vụ (công trình phức hợp Thương mại, dịch vụ khách sạn,... không bao gồm chức năng ở): Là loại hình sử dụng đất phục vụ mục đích thương mại có đối tượng chính là dịch vụ. Đất thương mại dịch vụ được sử dụng nhằm mục đích xây dựng các cơ sở hoạt động kinh doanh, thương mại, dịch vụ hoặc xây dựng các công trình khác nhằm phục vụ cho hoạt động kinh doanh, thương mại, dịch vụ.

Đất giao thông: là phần đất dành riêng cho xây dựng mạng đường giao thông từ cấp đường phân khu vực trở lên. Hệ thống đường này hình thành khung giao thông cơ bản của quy hoạch phân khu, gọi tắt là **Giao thông khung**. Các lô phố giới hạn bởi mạng Giao thông khung được gọi là **Lô phân khu**.

Đất dành cho đường giao thông công cộng bên trong các lô phân khu gọi là đất Giao thông nội bộ. Cụ thể vị trí, hướng tuyến hệ thống đường giao thông nội bộ sẽ do các quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc dự án đầu tư xây dựng chỉ định. Quy hoạch phân khu chỉ kiểm soát tỷ lệ đất dành cho giao thông nội bộ và một số quy định kỹ thuật để đảm bảo hệ thống này đạt chuẩn đô thị.

Khu đất: Là một phạm vi đất đai khép kín nằm trong Lô phân khu, được chỉ định một loại hình sử dụng đất duy nhất (theo quy hoạch sử dụng đất). Khu đất có thể thuộc quyền sử dụng của một hoặc nhiều chủ. Hoạt động đầu tư xây dựng, cải tạo trên khu đất phải tuân thủ các quy định tương ứng với loại hình sử dụng đất đã được chỉ định và tuân thủ các quy định khác có liên quan.

Mật độ xây dựng thuần: là tỷ lệ diện tích chiếm đất của các công trình kiến trúc chính trên diện tích lô đất (không bao gồm diện tích chiếm đất của các công trình ngoài trời như tiểu cảnh trang trí, bể bơi, bãi (sân) đỗ xe, sân thể thao, nhà bảo vệ, lối lên xuống, bộ phận thông gió tầng hầm có mái che và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác).

Mật độ xây dựng thuần theo đồ án quy hoạch được duyệt áp dụng đối với các loại đất sau: đất công cộng đô thị, đất công cộng đơn vị ở, đất công trình công cộng (y tế, giáo dục, cơ quan,...), đất cây xanh đơn vị ở,...

Mật độ xây dựng gộp: là tỷ lệ diện tích chiếm đất của các công trình kiến trúc chính trên diện tích toàn khu đất (diện tích toàn khu đất có thể bao gồm cả: sân, đường, các khu cây xanh, không gian mở và các khu vực không xây dựng công trình).

Mật độ xây dựng gộp theo đồ án quy hoạch được duyệt áp dụng đối với các loại đất sau: đất nhóm nhà ở (quy hoạch), đất ở cao tầng, đất hỗn hợp thương mại - dịch vụ, đất hỗn hợp thương mại - dịch vụ có ở, đất cây xanh đô thị,...

CHƯƠNG II: QUẢN LÝ KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN

Điều 4: Quy định đối với các khu vực chức năng chính đô thị

1. Các không gian đặc trưng của đô thị:

Không gian đô thị khu quy hoạch được chia thành các khu chức năng chính như sau:

a) Khu lõi trung tâm: là tổ hợp các công trình điểm nhấn, công trình phức hợp gắn với hồ cảnh quan và các trục cảnh quan đi bộ, tạo nên đặc trưng kiến trúc cảnh quan cho khu vực và là động lực phát triển kinh tế - xã hội chính;

b) Khu dịch vụ du lịch: vị trí nằm ở phía Tây Bắc, bố trí khu vui chơi giải trí hiện đại hấp dẫn.

c) Khu công trình công cộng dịch vụ : bao gồm các công trình trường học và các công trình phức hợp TMDV;

d) Khu công viên cây xanh: bao gồm công viên ven kênh và các công viên đô thị, công viên đơn vị ở;

e) Khu dân cư: bao gồm các nhóm nhà ở xây dựng mới..

2. Quy định tại các khu vực:

a) Khu phát triển hỗn hợp:

- Vị trí: Tại khu đất có ký hiệu HH-01, HH-02, HH-03, HH-04, HH-05.

- Quy mô diện tích khoảng 20,65 ha.

- Nhằm nâng cao giá trị sử dụng đất và tính hiệu quả, linh hoạt và bền vững về phát triển đô thị tại Cù lao Bến Đình. Các khu vực phát triển hỗn hợp tại vị trí trung tâm, thuận lợi về giao thông tiếp cận, có cảnh quan hấp dẫn với không gian cây xanh, mặt nước được lồng ghép trong các không gian đô thị của khu, nâng cao tính hấp dẫn cho các không gian công cộng nhằm khuyến khích và thu hút các hoạt động dịch vụ, thương mại ... tại đây.

- Hình thành các công trình kiến trúc hiện đại, đồng bộ làm không gian chuyển giao giữa khu lõi trung tâm sầm uất. Kết hợp tổ chức các tuyến đi bộ thương mại giữa các tổ hợp khối công trình để khuyến khích đi bộ và tăng tính kết nối cộng đồng.

- Mật độ xây dựng, tầng cao: Tuân thủ theo đồ án quy hoạch.

- Về khoảng lùi: Tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng hiện hành.

b) Khu công trình giáo dục, y tế

- Vị trí: Tại khu đất có ký hiệu MNO-01, MNO-02, TLC-01, TTYT-01.

- Quy mô diện tích khoảng 4,55ha.

- Công trình giáo dục xây dựng các công trình trường học cấp đơn vị ở (trường mầm non, trường liên cấp tiểu học – trung học cơ sở - trung học phổ thông) và công trình trung tâm y tế được xây dựng khuôn viên và hình thức kiến

trúc công trình phù hợp với tính chất khu đất, đảm bảo bản kính phục vụ, phát triển hài hòa với các khu chức năng xung quanh và gắn gũi với người dân;

- Các công trình bố trí với hình thức mở, đa dạng công năng, dành nhiều không gian bố trí mảng xanh, tiểu cảnh, tạo không gian sinh hoạt chung gắn gũi, linh động cho người sử dụng không gian.

- Mật độ xây dựng, tầng cao: Tuân thủ theo đồ án quy hoạch;

- Về khoảng lùi: Tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng hiện hành.

c) Khu vực công viên, cây xanh – không gian mở:

- Vị trí: Có vị trí tại khu vực trung tâm khu đất và phần cây xanh ven Kênh Bến Đình. Tại các khu đất có ký hiệu từ CVCX-01 đến CVCX-15 và các khu đất có ký hiệu từ MNU-01 đến MNU-06.

- Quy mô diện tích khoảng 13,97ha.

- Tận dụng cấu trúc địa hình tự nhiên là hệ thống kênh được liên kết thành hệ thống liên hoàn với các công viên, vườn hoa, mặt nước trong đô thị, vừa có chức năng thông thoáng tự nhiên cho khu vực.

- Khu công viên cây xanh đơn vị ở: Xây dựng hệ thống cây xanh, không gian mở đóng một vai trò quan trọng trong việc phát triển và tạo mỹ quan đô thị, đáp ứng nhu cầu vui chơi giải trí, nghỉ ngơi thư giãn của người dân. Ngoài ra cây xanh còn có tác dụng kiểm soát giao thông, bao gồm xe cơ giới và người đi bộ. Các bụi thấp, đường viền cây xanh trong vườn hoa công viên vừa có tác dụng trang trí vừa có tác dụng định hướng cho người đi bộ. Hàng cây bên đường có tác dụng định hướng, nhất là vào ban đêm sự phản chiếu của các gốc cây được sơn vôi trắng là những tín hiệu chỉ dẫn cho người đi đường.

- Hệ thống không gian mở bao gồm:

+ Các mảng không gian mở chính: công viên cây xanh trong khu ở;

+ Các tuyến không gian mở dọc theo các trục giao thông chính;

+ Trong các khu ở, bố trí các vườn hoa - sân thể thao, là không gian sinh hoạt cộng đồng thân thiện, sân chơi của trẻ em.

- Tại các công trình công cộng, thương mại dịch vụ, dịch vụ hỗn hợp cần bố trí những khoảng không gian mở như vườn hoa, hồ phun nước, ... tạo sự liên kết về không gian xanh trong toàn khu, góp phần làm tăng vẻ mỹ quan;

- Đối với các khu nhà ở nằm trên các tuyến đường chính, cần có khoảng lùi cố định phục vụ cho việc kinh doanh, đồng thời tạo bộ mặt đẹp cho đường phố. Đối với nhà ở nằm lùi sâu bên trong cần quy định khoảng lùi để trồng cây xanh, góp phần tạo môi trường sống trong lành;

- Cây xanh phải thoả mãn yêu cầu thông gió, chống ồn, điều hoà không khí và ánh sáng, cải thiện tốt môi trường vi khí hậu để đảm bảo nâng cao sức khoẻ vận động viên và người tham gia thể thao;

- Bố cục cây xanh công viên, vườn hoa, cây xanh đường phố cần được nghiên cứu trên cơ sở phân tích về các điều kiện vi khí hậu của khu đất thiết kế,

phải lựa chọn được giải pháp tối ưu để hạn chế tác động xấu của hướng nắng, hướng gió với công trình kiến trúc;

- Tổ chức không gian xanh phải tận dụng, khai thác, lựa chọn đất đai thích hợp, phải kết hợp hài hoà với mặt nước, với môi trường xung quanh, tổ chức thành hệ thống với nhiều dạng phong phú: tuyến, điểm, diện;

- Hình khối, màu sắc, hình thức chủ đạo của hệ thống cây xanh, mặt nước phải phù hợp với không gian chung và tính chất sử dụng của từng công trình kiến trúc;

- Khi thiết kế công viên, vườn hoa phải lựa chọn loại cây trồng và giải pháp thích hợp nhằm tạo được bản sắc địa phương, dân tộc và hiện đại. Ngoài ra phải phù hợp với Đề án phát triển cây xanh thành phố Vũng Tàu.

- Mật độ xây dựng, tầng cao: Tuân thủ theo đồ án quy hoạch.

- Về khoảng lùi: Tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng hiện hành.

d) Khu nhóm nhà ở:

- Vị trí: tại các khu đất có ký hiệu từ NNO-01 đến NNO-06.

- Quy mô diện tích khoảng 29,54ha;

- Khu vực nhà ở thấp tầng: nhà biệt thự, nhà ở liên kế, nhà phố, nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ xây dựng mới trong khu vực cần được quản lý về hoạt động xây dựng, đảm bảo các yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường;

- Khu vực nhà ở cao tầng: khu chung cư cần được quản lý về chiều cao, mật độ xây dựng, hoạt động xây dựng đảm bảo phát triển hài hòa với các khu vực xung quanh và các yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường;

- Mật độ xây dựng, tầng cao: Tuân thủ đồ án quy hoạch

- Về khoảng lùi: Tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng hiện hành.

e) Khu du lịch:

- Vị trí: Tại khu đất có ký hiệu DDL-01.

- Quy mô diện tích khoảng 9,43ha

- Tuân thủ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt;

- Với tiềm năng phát triển du lịch vui chơi giải trí ven biển, dựa trên điều kiện cảnh quan tự nhiên và vị trí thuận lợi của khu vực.

- Công viên nước là một trong những mô hình vui chơi giải trí được ưu chuộng nhất, phù hợp với mọi lứa tuổi, tạo điểm đến mới, đặc sắc, bổ sung vào các tuyến du lịch thành phố Vũng Tàu.

- Mật độ xây dựng, tầng cao: Tuân thủ theo đồ án quy hoạch;

- Về khoảng lùi: Tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng hiện hành.

Điều 5: Quản lý tổ chức không gian đô thị

1. Quản lý phát triển không gian tổng thể:

a) Phát triển giao thông:

- Ưu tiên phát triển hệ thống giao thông khung kết nối với tuyến giao thông đối ngoại như đường khu công nghiệp Sao Mai – Bến Đình, đường Lê Văn Lộc và đường Trần Phú.

- Xây dựng các nút giao thông khác cốt tại nút giao giữa tuyến đường số 1 qua cầu Bến Đình đến đường Trần Phú và đường Lê Văn Lộc.

- Các tuyến đường số 2, đường số 5: đối với các khu đất có chức năng hỗn hợp, thương mại dịch vụ, du lịch phải bố trí bãi đỗ xe công cộng ở vị trí thuận lợi đảm bảo phục vụ nhu cầu của khu đất đó và đáp ứng nhu cầu tiếp cận, sử dụng chung của khu vực.

b) Phát triển cảnh quan xanh đô thị:

Hệ thống cây xanh mặt nước được nối liên thông và tiếp cận hệ thống kênh Bến Đình, cụ thể:

- Hạn chế nước thải thoát vào hệ thống mặt nước đô thị;

- Thiết kế kè mềm hai bên mặt nước nhưng cần có phương án đảm bảo an toàn và tạo mỹ quan đô thị.

- Các quy hoạch chi tiết 1/500, dự án đầu tư liên quan cần đề xuất giải pháp cụ thể đối với bên, cảnh quan xanh; thiết kế đô thị, cảnh quan các đoạn phố, tụ điểm công cộng ven mặt nước.

c) Về điểm nhấn đô thị:

- Trục đường số 3 được xác định là trục điểm nhấn của đô thị, khuyến khích xây dựng công trình hỗn hợp, cây xanh mặt nước.

- Các nút giao giữa trục đường số 2 và đường số 3 xác định là vị trí xây dựng các công trình hỗn hợp, thương mại dịch vụ điểm nhấn.

- Lõi trung tâm khu đất, điểm giữa đường số 3, đường số 5, đường số 14 và nằm về phía Tây của công viên trung tâm là khu vực xây dựng công trình công cộng điểm nhấn.

- Các công trình công cộng đô thị, công trình thương mại dịch vụ với cao độ tối đa từ 10 – 50 tầng là các công trình điểm nhấn.

2. Quản lý sử dụng đất và công trình hai bên các tuyến giao thông chính:

a) Hai bên tuyến đường số 2:

- Trục cảnh quan tuyến đường số 2 là trục cảnh quan quan trọng nhất, với vai trò là trục trung tâm, tạo ra một hình ảnh mới năng động gắn với biểu tượng đô thị hiện đại. Trục không gian này được chia thành các lớp không gian chính: Không gian giao thông cơ giới; không gian đỗ xe, đi xe đạp; không gian cây xanh đường phố; không gian đi bộ; không gian mặt tiền các công trình hỗn hợp cao tầng.

- Về hình thức kiến trúc: Khuyến khích hình thức kiến trúc hiện đại, đồng bộ có điểm nhấn tại các vị trí quan trọng: ngã giao, có giá trị về điểm nhìn, tạo bộ mặt về không gian kiến trúc cảnh quan.

- Về tầng cao: tuân thủ Quy hoạch phân khu được duyệt.

- Về khoảng lùi: Tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, cụ thể:

Quy định khoảng lùi tối thiểu (m) của các công trình theo bề rộng đường (giới hạn bởi các chỉ giới đường đỏ) và chiều cao xây dựng công trình				
Bề rộng đường tiếp giáp với lô đất xây dựng công trình (m)	Chiều cao xây dựng công trình (m)			
	< 19	19 ÷ < 22	22 ÷ < 28	≥ 28
< 19	0	3	4	6
19 ÷ < 22	0	0	3	6
≥ 22	0	0	0	6

b) Hai bên tuyến đường số 1:

- Là trục kết nối chính với trung tâm thành phố Vũng Tàu, đoạn ra Bãi Trước và tuyến đường 30 tháng 4.

- Về hình thức kiến trúc: Lựa chọn các loại hình kiến trúc hiện đại, hài hoà với bối cảnh xung quan, đảm bảo mỹ quan đô thị;

- Về tầng cao: Các chức năng đất đa dạng từ nhà ở thấp tầng tối đa 5 tầng, công trình hỗn hợp tối đa 30 tầng, công trình y tế tối đa 5 tầng, công viên cây xanh tối đa 1 tầng, bãi xe tối đa 4 tầng nguyên tắc phải đảm bảo sự chuyển tiếp hài hòa về chiều cao

- Về khoảng lùi: Tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng hiện hành.

c) Hai bên tuyến đường số 2:

- Là trục kết nối chính với đường khu công nghiệp Sao Mai – Bến Đình (lộ giới 90m) trong tương lai sẽ kết nối vào đường 30 tháng 4.

- Về tầng cao: Tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng hiện hành; khuyến khích xây dựng các công trình cao tầng đối với các khu đất hỗn hợp nhưng không vượt quá chỉ tiêu đã được xác định trong đồ án quy hoạch.

- Về khoảng lùi: Tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng hiện hành.

d) Đối với không gian đường số 5, đường số 7 và đường số 10:

- Là các tuyến đường liên tục ven kênh Bến Đình, cách mặt kênh một khoảng cây xanh 15m, lưỡng dụng cho xe cơ giới và kết nối với đường dạo thuộc khu công viên ven kênh.

- Về tầng cao tạo thành hình thái thấp dần về hướng mặt kênh Bến Đình, hình thành một vùng không gian mở lớn, kết nối về mặt không gian với khu dân cư phường 5, phường 9 và khu công nghiệp Sao Mai – Bến Đình.

e) Trục đi bộ trong lòng không gian công trình hỗn hợp:

Là lớp không gian phía trong nhưng có vai trò quan trọng; là tuyến đi bộ kết nối các sân trong của công trình hỗn hợp, giao thông chậm và an toàn phục vụ các hoạt động xã hội.

CHƯƠNG III: QUẢN LÝ SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 6: Quy định đối với đất ở và đất có kiêm chức năng ở

6.1. Phân loại đất ở

Đất ở trong đồ án quy hoạch được phân chia làm các nhóm quản lý như sau:

- Đất nhóm nhà ở thấp tầng;
- Đất hỗn hợp (thương mại, dịch vụ, văn phòng, ở cao tầng): xây dựng các công trình hỗn hợp các chức năng thương mại dịch vụ, văn phòng, chung cư ở,... Trong đó diện tích sàn dành cho chức năng ở chiếm tối đa 45% tổng diện tích sàn.

6.2. Quy định về chiều cao và mật độ xây dựng công trình

- Nhóm nhà ở thấp tầng: tối đa không quá 5 tầng và không quá 21m đối với các công trình tiếp giáp các đường đô thị, khu vực và phân khu vực. Đồng thời chiều cao không quá 4 lần chiều ngang công trình.

- Nhóm nhà ở chung cư hỗn hợp: tối đa không quá 30 tầng và không quá 120m đối với các công trình tiếp giáp các đường đô thị, khu vực và phân khu vực.

- Mật độ xây dựng: xác định trong đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

- Các xác định chiều cao của công trình: tuân theo Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng

6.3. Quy định về khoảng lùi công trình

- Khoảng lùi xây dựng phải tuân thủ theo quy hoạch được duyệt.

- Khoảng lùi biên: Đối với các khu đô thị mới: tuân thủ theo quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt.

6.4. Quy định về việc xây dựng tầng hầm, tầng nửa/bán hầm:

- Tầng hầm (hoặc tầng ngầm): Tầng mà hơn một nửa chiều cao của nó nằm dưới cao độ mặt đất đặt công trình.

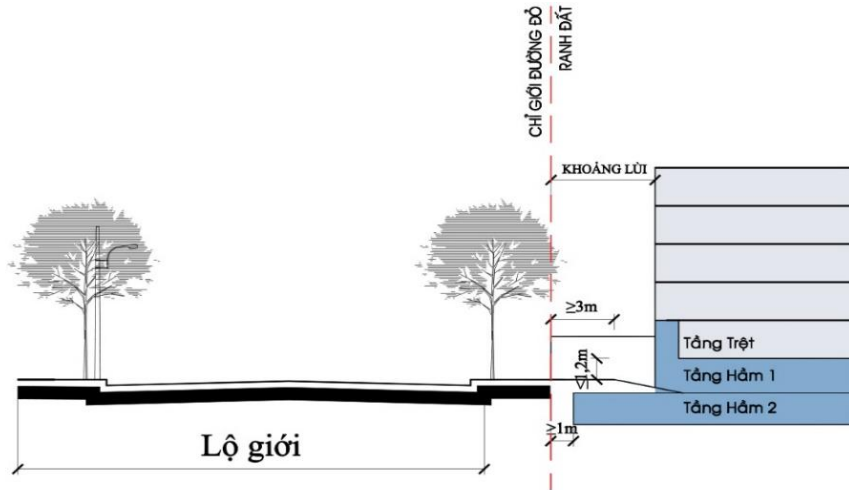
- Tầng nửa/bán hầm (hoặc tầng nửa/bán ngầm): Tầng mà một nửa chiều cao của nó nằm trên hoặc bằng cao độ mặt đất đặt công trình.

- Đối với công trình nhà cao tầng cấp đặc biệt, cấp I phải có thiết kế tầng hầm, trừ các trường hợp khác có yêu cầu riêng về thiết kế tầng hầm và phải đảm bảo khoảng cách an toàn với các công trình kế cận, đảm bảo an toàn khi ra vào.

- Đối với công trình điểm nhấn: tối đa là 5 tầng hầm.

- Đối với công trình trên tuyến đường có lòng đường ≥ 6 làn xe: tối đa là 3 tầng hầm.

- Đối với công trình trên tuyến đường có lòng đường $\geq 10,5$ m: tối đa là 2 tầng hầm.

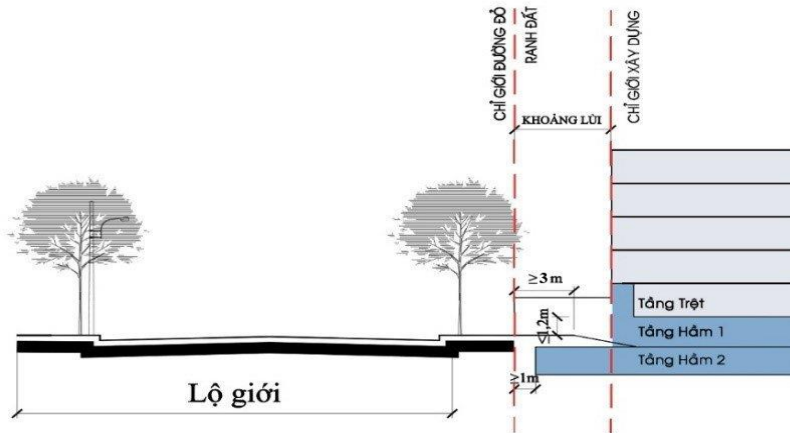


Tầng hầm công trình hỗn hợp (thương mại, dịch vụ, văn phòng, ở cao tầng...)

- Đối với nhóm nhà ở thấp tầng trường hợp công trình xây dựng có tầng hầm, phải đảm bảo các quy định sau:

+ Ram dốc của lối vào tầng hầm (vị trí đường xuống tầng hầm) phải cách chỉ giới xây dựng tối thiểu là 3,0m để đảm bảo an toàn khi ra vào.

+ Việc xây dựng tầng hầm, nửa hầm trong công trình nhà ở phải đảm bảo hài hòa về hình thức kiến trúc với các công trình liền kề.



Tầng hầm nhóm nhà ở thấp tầng

6.5. Quy định về các phần đưa ra ngoài công trình và ngoại thất

- Trong khoảng không từ mặt vỉa hè lên tới độ cao 3,5m, mọi bộ phận của nhà đều không được nhô quá chỉ giới đường đỏ, trừ các trường hợp dưới đây:

+ Đường ống đứng thoát nước mưa ở mặt ngoài nhà: được phép vượt qua đường đỏ không quá 0,2m và phải đảm bảo mỹ quan;

+ Từ độ cao 1m (tính từ mặt vỉa hè) trở lên, các bậu cửa, gờ chỉ, bộ phận trang trí được phép vượt đường đỏ không quá 0,2m.

- Trong khoảng không từ độ cao 3,5m (so với mặt vỉa hè) trở lên, các bộ phận cố định của nhà (ô-văng, sê-nô, ban công, mái đua..., nhưng không áp

dụng đối với mái đón, mái hè) được vượt quá chỉ giới đường đỏ theo những điều kiện sau:

+ Độ vươn ra (đo từ chỉ giới đường đỏ tới mép ngoài cùng của phần nhô ra), tùy thuộc chiều rộng lộ giới, không được lớn hơn giới hạn được quy định ở bảng sau, đồng thời phải nhỏ hơn chiều rộng vỉa hè ít nhất 1,0m, phải đảm bảo các quy định về an toàn lưới điện và tuân thủ quy định về quản lý xây dựng áp dụng cụ thể cho khu vực;

+ Vị trí độ cao và độ vươn ra cụ thể của ban công phải thống nhất hoặc tạo được nhịp điệu trong hình thức công trình kiến trúc, tạo được không gian kiến trúc cảnh quan trong từng cụm nhà cũng như trong tổng thể toàn khu vực;

+ Trên phần nhô ra chỉ được làm ban công, không được che chắn tạo thành lô-gia hay buồng.

Độ vươn ra tối đa của ban công, mái đua, ô-văng

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vươn ra tối đa A_{max} (m)
Dưới 7m	0
7÷12	0,9
>12÷15	1,2
>15	1,4

- Phần ngầm dưới mặt đất: mọi bộ phận ngầm dưới mặt đất của ngôi nhà đều không được vượt quá chỉ giới đường đỏ.

- Mái đón, mái hè phố: khuyến khích việc xây dựng mái hè phục vụ công cộng để tạo điều kiện thuận lợi cho người đi bộ. Mái đón, mái hè phố phải:

+ Được thiết kế cho cả dãy phố hoặc cụm nhà, đảm bảo tạo cảnh quan;

+ Đảm bảo tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy;

+ Ở độ cao cách mặt vỉa hè 3,5m trở lên và đảm bảo mỹ quan đô thị;

+ Không vượt quá chỉ giới đường đỏ;

+ Bên trên mái đón, mái hè phố không được sử dụng vào bất cứ việc gì khác (như làm ban công, sân thượng, sân bày chậu cảnh...).

Ghi chú:

1- *Mái đón*: là mái che của cổng, gắn vào tường ngoài nhà và đưa ra tới cổng vào nhà và hoặc che một phần đường đi từ hè, đường vào nhà.

2- *Mái hè phố*: là mái che gắn vào tường ngoài nhà và che phủ một đoạn vỉa hè.

- Phần nhô ra không cố định:

+ Cánh cửa: ở độ cao từ mặt hè lên 2,5m các cánh cửa (trừ cửa thoát nạn nhà công cộng) khi mở ra không được vượt quá chỉ giới đường đỏ.

+ Các quy định về các bộ phận nhà được phép nhô ra được nêu trong bảng sau:

Các bộ phận nhà được phép nhô ra

Độ cao so với mặt hè (m)	Bộ phận được nhô ra	Độ vươn tối đa (m)	Cách mép vỉa hè tối thiểu (m)
≥ 2,5	Gờ chỉ, trang trí	0,2	
≥ 2,5	Kết cấu di động: Mái dù, cánh cửa		1,0m
≥ 3,5	Kết cấu cố định (<i>phải nghiên cứu quy định trong tổng thể kiến trúc khu vực</i>): - Ban công mái đua - Mái đón, mái hè phố		1,0 0,6

Điều 7: Quy định sử dụng đất công trình công cộng

7.1. Phạm vi áp dụng

- Đất công trình công cộng là đất sử dụng cho các công trình cung cấp dịch vụ công, dịch vụ công cộng, dịch vụ hành chính, dịch vụ cộng đồng, dịch vụ thương mại. Các công trình này được cơ quan Nhà nước quản lý về đất đai, xây dựng, và vận hành toàn bộ hoặc một phần. Cụ thể tại khu vực có các loại hình sau:

- Công trình cơ quan công sở;
- Công trình thương mại đô thị (trung tâm thương mại...);
- Công trình y tế đô thị (trung tâm y tế);
- Công trình y tế đơn vị ở (trạm y tế cấp tiểu khu);
- Công trình văn hoá hoặc công cộng đô thị;
- Trường mầm non;
- Trường liên cấp;

7.2. Định hướng phát triển hệ thống công trình công cộng

7.2.1 Đối với công trình y tế

Chỉ tiêu về giường bệnh: Chỉ tiêu về diện tích đất/giường bệnh là 100m² đất/giường bệnh.

7.2.2 Đối với công trình giáo dục

Đối với hệ thống giáo dục phổ thông, mầm non: Xây dựng đồng bộ hệ thống giáo dục phổ thông theo quy chuẩn và tiêu chuẩn đáp ứng mục tiêu giáo dục toàn diện.

7.2.3 Đối với hệ thống công trình văn hóa

Thiết lập hệ thống quảng trường văn hóa, các không gian giao lưu cộng đồng, các không gian đi bộ gắn với các công trình tượng đài, tượng đường phố,

tranh tường nghệ thuật lớn... Hoàn chỉnh mạng lưới công trình văn hóa theo tầng bậc ở các khu dân cư mới.

Gắn kết với các khu cây xanh, công viên, cơ quan, công trình hành chính công cộng, cơ quan công sở, khu vui chơi giải trí.

7.2.4 Đối với hệ thống thương mại dịch vụ

Xây dựng trung tâm mua sắm - thương mại dịch vụ tổng hợp phục vụ cộng đồng dân cư bản địa và khách du lịch nhưng phải đảm bảo các điều kiện về giao thông, chỗ để xe, an toàn sử dụng công trình, phòng cháy chữa cháy và các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh.

Điều 8: Quy định sử dụng đất Không gian mở

8.1. Phạm vi áp dụng

Không gian mở là các khu vực công cộng ngoài trời gồm các loại hình sau:

- Quảng trường: là khoảng không gian công cộng dành cho đi bộ, nằm ở vị trí tụ điểm nhiều luồng qua lại, thường dùng cho mục đích tụ tập công cộng, phủ mặt nền cứng thường trên 40% diện tích, có vai trò tổ chức sự kiện văn hoá thường nhật và định kỳ của các khu vực lân cận.

- Cây xanh ngoài đơn vị ở, gồm:

+ Công viên: Là không gian công cộng ngoài trời, có mật độ phủ xanh từ 70% trở lên, được sử dụng cho các mục đích vui chơi giải trí, nghỉ dưỡng, ngoạn cảnh, điều hoà khí hậu, tái tạo sức lao động cho cộng đồng dân cư và khách tham quan.

+ Dải cây xanh cách ly: là khu vực thường có dạng tuyến hoặc vòng kín, trồng cây tập trung mật độ cao, với mục đích lọc tầm nhìn và điều hoà khí hậu, chống lại ảnh hưởng tiêu cực đến môi trường của một đối tượng đô thị như đường giao thông lớn, khu công nghiệp, nghĩa trang, trạm xử lý nước thải...

+ Cây xanh đơn vị ở, gồm vườn hoa, sân tập.

- Mặt nước tập trung: gồm kênh mương hồ, dùng cho giao thông thủy và thủy lợi, cũng là không gian tạo cảnh quan nước. Các khu vực có diện tích mặt nước đáng kể được coi như một loại hình sử dụng đất độc lập, được định nghĩa là không gian Mặt nước tập trung. Các khu vực mặt nước nhỏ thì không được coi là đất Mặt nước tập trung mà theo quy định của loại đất bao chứa nó và là đối tượng nghiên cứu của các đồ án chi tiết hơn.

- Không bao gồm các không gian mở sau: đất giao thông, bãi đỗ xe công cộng, sân bãi thuộc đất hạ tầng kỹ thuật.

8.2. Quy định chung đối với không gian mở

- Bảo đảm tỉ lệ diện tích, cây xanh mặt nước theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy hoạch đã được phê duyệt.

- Tận dụng hệ thống cây xanh mặt nước cho tăng thẩm thấu bề mặt đô thị, tiêu thoát nước và phòng chống ngập úng đô thị dựa trên việc tăng cường khả năng lưu chứa nước tạm thời của các khu vực cây xanh công viên tại các bồn trũng, bể chứa ngầm, tăng cường khả năng điều tiết của hệ thống các hồ nước

kết hợp với tạo cảnh quan và điều hòa vi khí hậu, tăng cường khả năng dẫn và tiêu nước của các kênh và sông suối, tăng cường khả năng thấm hút của các mặt phủ của khu vực cây xanh.

- Bảo vệ môi trường nước bằng việc không cho phép xả nước thải chưa được xử lý đạt tiêu chuẩn, quy chuẩn về môi trường trực tiếp ra sông, hồ và kênh thoát nước. Quy hoạch vị trí và chất lượng nước tại các điểm xả để đảm bảo khả năng tự làm sạch và phù hợp với khả năng tiếp nhận chất ô nhiễm của sông, hồ.

- Kè chống xói lở và có kế hoạch nạo vét bùn cặn, đảm bảo tiết diện thoát nước cho hệ thống kênh và hồ.

8.3. Quy định về công trình xây dựng trong không gian mở

- chức năng phù hợp chức năng công viên gồm: điểm thông tin hướng dẫn, bán vé du lịch công viên, nhà vệ sinh công cộng, quán café, quán ăn nhỏ, nhà thuyền, nhà nghỉ, kios, các điểm dịch vụ vui chơi giải trí, các sân tập thể thao, vườn hoa, Chức năng công trình xây dựng trong không gian mở phải phù hợp chức năng chính của không gian. Các vườn cảnh. Các công trình không phù hợp chức năng chính của công viên không được khuyến khích xây dựng.

- Hạn chế xây dựng tường rào ngăn cách không gian mở.

- Mật độ xây dựng công trình tối đa 5%. Tỷ lệ phủ xanh tối thiểu 60%; diện tích bề mặt cứng (phủ bê tông) không quá 20% diện tích khuôn viên ngoài công trình.

Điều 9: Quy định sử dụng đất công trình hạ tầng kỹ thuật

- Hệ thống công trình đầu mối và hành lang hạ tầng kỹ thuật bao gồm các công trình đầu mối về giao thông (đường bộ, đường thủy), thoát nước mặt (hồ, kênh, cống thoát nước chính), thoát nước thải (trạm xử lý, trạm bơm, cống thoát nước thải, hồ chứa hoặc xử lý sinh học), cấp điện (trạm biến áp và hành lang tuyến điện 110KV trở lên), cấp nước (nhà máy nước, tuyến ống truyền tải), công trình viễn thông, tuynel kỹ thuật chính đô thị,...

- Quy hoạch quy định vị trí, quy mô, tính chất, nguyên tắc kết nối vận hành và phải được chính xác hóa trong quy hoạch chuyên ngành, quy hoạch chi tiết.

- Về khoảng cách cách ly an toàn và vệ sinh môi trường tuân thủ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn phù hợp đối với từng chuyên ngành.

- Không cho phép xâm phạm các công trình đầu mối, hành lang hạ tầng kỹ thuật hiện có, hoặc chuyển đổi quỹ đất dự kiến sử dụng dành cho công trình đầu mối và hành lang hạ tầng kỹ thuật cho các mục đích sử dụng đất lâu dài khác.

Điều 10: Quy định sử dụng đất du lịch

- Chức năng công trình xây dựng trong không gian mở phải phù hợp chức năng chính của không gian. Các dịch vụ chính gồm: khu vui chơi công viên nước, dịch vụ thương mại, kios bán hàng đi kèm phụ trợ cho du lịch.

- Sử dụng hệ thống cây xanh thay cho tường rào nhằm phân tách không gian.

- Mật độ xây dựng công trình tối đa 25%. Tỷ lệ phủ xanh tối thiểu 30%; diện tích bề mặt cứng (phủ bê tông) không quá 70% diện tích khuôn viên.

CHƯƠNG IV: QUẢN LÝ GIAO THÔNG

Điều 11: Quy định chung quản lý giao thông

11.1. Đường giao thông đối ngoại

- Đường số 1 đi ngang qua khu quy hoạch, dự kiến lộ giới 32m (mặt cắt 1-1) gồm lòng đường rộng 20 m, vỉa hè mỗi bên rộng 5m, giải phân cách giữa rộng 2m.

- Phát triển ưu tiên xây dựng trục giao thông đối ngoại nối ra các trục đường hiện hữu là đường Lê Văn Lộc và đường Trần Phú.

11.2. Đường chính khu vực

- Hình thành các trục xương sống hỗ trợ cho trục giao thông đối ngoại mở ra kết nối đến đường khu công nghiệp Sao Mai – Bến Đình và cụm chức năng du lịch của khu đất.

- Đường chính khu vực Đường số 2, Đường số 3 với mặt cắt 1-1 rộng 32m, gồm lòng đường rộng 20m, vỉa hè rộng 2x5m, giải phân cách giữa rộng 2;

- Đường chính đô thị Đường số 4, Đường số 5 với mặt cắt 2-2 rộng 24m, gồm lòng đường rộng 14m, vỉa hè rộng 2x5m.

11.3. Đường khu vực

- Là các tuyến nhánh kết nối vào đường chính khu vực, đảm bảo hình thành hệ khung giao thông chính cho khu đất, kết nối đến các chức năng chính của đồ án theo quy hoạch phân khu được duyệt.

- Đường khu vực có Đường số 7, Đường số 8, Đường số 9, Đường số 10 Đường số 11, Đường số 12 rộng 16m (mặt cắt 3-3), gồm lòng đường rộng 8m, vỉa hè rộng 2x4m.

11.4. Đường phân khu vực

- Đường phân khu vực là các đường tạo các lô phân khu, là thành phần của hệ thống đường khung quy hoạch. Đồ án Quy hoạch phân khu chỉ định cụ thể đến cấp đường này. Dưới cấp đường này, đồ án chỉ gợi ý hướng tuyến, quy định tỷ trọng giao thông để các quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư tiếp tục nghiên cứu thực hiện.

- Đường phân khu vực Đường số 13 rộng 13m (mặt cắt 4-4), gồm lòng đường rộng 7m, vỉa hè rộng 2x3m.

- Đường phân khu vực Đường số 14 rộng 12m (mặt cắt 5-5), gồm lòng đường rộng 7m, vỉa hè rộng 5x1m.

11.5. Đường nội bộ

- Đối với các tuyến xây mới đảm bảo bề rộng nền đường từ 13m trở lên, hè mỗi bên từ 3m trở lên.

11.6. Giao thông công cộng

- Xây dựng hệ thống bus vận tải hành khách công cộng kết nối hệ thống đã được định hướng trong quy hoạch giao thông công cộng trong quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu.

11.7. Giao thông thủy - Giao thông đường biển

- Giao thông đường biển: Hệ thống cảng biển tuân thủ định hướng quy hoạch giao thông trong 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 và Quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống cảng biển Việt Nam thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- Tại khu vực có bố trí một bến tàu Marina quy mô khoảng 1,57ha với vai trò là cảng khu vực, địa phương thuộc cấp bến tàu khách cấp III.

11.8. Giao thông tĩnh

- Bố trí 02 bãi xe phục vụ công cộng tại khu đất số BXE-01 và BXE-02 tại phía Bắc và trung tâm khu vực.

- Các bãi đỗ xe công cộng được bố trí tại các điểm công trình công cộng, khu công viên mở,...

- Bãi đỗ xe nằm trong thành phần đất đơn vị ở cần đảm bảo chỉ tiêu 4% đất đơn vị ở; các vị trí được bố trí với bán kính phục vụ khoảng (400-500)m. Với quy mô diện tích trung bình mỗi bãi đỗ xe khoảng (0,2- 1,2)ha.

- Các bãi đỗ xe công cộng nằm trong thành phần đất công cộng cây xanh không vượt quá 20% tổng diện tích khu đất.

- Khuyến khích xây dựng các công trình bãi đậu xe ngầm, bãi đậu xe nhiều tầng trên nguyên tắc đảm bảo kiến trúc cảnh quan, khả năng thông hành của mạng lưới giao thông và an toàn giao thông.

11.9. Các nút giao thông và công trình giao thông đô thị

- Xây dựng mới 03 cầu vượt giúp hỗ trợ giảm thiểu ùn tắc cho các trục đường chính đô thị, vị trí cụ thể:

+ Cầu vượt nút giao Đường số 2 – đường Khu công nghiệp Sao Mai – Bến Đình, hỗ trợ kết nối liền mạch với trục đường 30 tháng 04, giảm thiểu xung đột giao thông khu dân cư hiện hữu khu vực phường 5, phường 9.

+ Cầu vượt nút giao Đường số 1 - đường Trần Phú đi đường Trần Phú, hỗ trợ kết nối ra Bãi Trước Vũng Tàu.

+ Cầu vượt nút giao Đường số 1 – đường Lê Văn Lộc đi đường 30 tháng 4, hỗ trợ kết nối vào khu trung tâm thành phố Vũng Tàu.

11.10. Quy định bảo vệ lộ giới

- Nghiêm cấm xây dựng hoặc có bất kỳ hành động lấn chiếm nào xâm phạm chỉ giới đường đỏ quy định trong Bản đồ quy hoạch giao thông và mặt cắt ngang điển hình từng tuyến đường;

- Không một công trình hoặc bộ phận công trình xây mới hoặc cải tạo nào được phép xâm phạm chỉ giới đường đỏ;
- Nghiêm cấm phá hoại hoặc làm tổn hại bất kỳ thành phần nào của công trình giao thông và hạ tầng kỹ thuật.

Điều 12: Quy định kỹ thuật đối với đường giao thông

12.1. Hệ thống tiện ích giao thông

12.1.1. Vía hè

- Vía hè trên từng tuyến đường phải được thiết kế, xây dựng đồng bộ về vật liệu, kết cấu, hình dạng, kích thước, màu sắc của bố vỉa, gạch lát. Đồng thời, đảm bảo bền vững về khả năng chịu lực và mỹ quan đô thị.

- Cao độ vỉa hè phải đảm bảo độ dốc ngang thoát nước từ 1,0% đến 2,0%, cao độ vỉa hè mới phải phù hợp với cao độ khu vực liền kề, đảm bảo thoát nước chung và thuận lợi khi sử dụng, đặc biệt là thuận tiện cho người khuyết tật tiếp cận sử dụng; Vía hè phải ưu tiên theo hướng tạo điều kiện thuận lợi nhất cho người đi bộ và tạo được mảng xanh, cây xanh với diện tích hợp lý, tiết kiệm. Tùy theo đặc điểm của từng tuyến đường, dành mặt cắt ngang từ 1,0m đến 2,5m cho người đi bộ, phần diện tích còn lại phải thực hiện tăng cường mảng xanh và cây xanh đường phố.

12.1.2 Sơn kẻ vạch

- Vạch kẻ đường phải đảm bảo cho xe chạy trên đường êm thuận, đảm bảo độ bám giữa lốp xe và mặt đường, không bị trơn trượt, không cao quá mặt đường 6mm.

- Khi sử dụng, lựa chọn vạch kẻ đường phải đảm bảo hợp lý về tổ chức giao thông đối với từng tuyến đường và căn cứ vào chiều rộng bề mặt đường phần xe chạy, tốc độ xe chạy, lưu lượng, phương tiện và người đi bộ tham gia giao thông để quy định.

12.1.3 Lan can

- Đối với các cầu qua sông, kênh thoát nước, lan can bảo vệ phải tuân thủ các quy định về tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành, đặc biệt là các cầu có bố trí làn đường dành cho người đi bộ.

- Đối với các tuyến đường có gắn với kè kênh lan can bố trí ở đỉnh kè và phải đảm bảo phù hợp với mỹ quan khu vực.

- Cống qua đường: Lắp đặt, lựa chọn kết cấu cống phải phù hợp với tải trọng và kết cấu nền đường. Chiều dài đốt cống và phân đoạn quy định tùy thuộc vào điều kiện địa phương và điều kiện chế tạo nhưng không vượt quá 5m, khi dùng cống bê tông cốt thép có chiều dài đốt cống từ 3m trở lên phải kiểm soát sức chịu uốn của cống theo phương ngang đường. Hình dạng và kích thước các cửa cống phải đảm bảo cho nước chảy được thuận lợi và đảm bảo ổn định của nền cạnh cống. Đảm bảo không thấm nước ở các khe nối giữa các đốt cống và đảm bảo ổn định chống thấm cho nền đường.

12.1.4 Các tuyến hạ tầng ngầm theo đường

- Tuân thủ Quy chuẩn về xây dựng ngầm và giấy phép xây dựng.
- Không được xây dựng vượt quá chỉ giới xây dựng. Công trình xây dựng vượt quá chỉ giới đường đỏ đã được xác định thì phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép.
- Xây dựng các công, bể kỹ thuật hoặc hào, tuynen kỹ thuật để bố trí các đường dây và đường ống kỹ thuật.

12.1.5 Cây xanh

- Đối với các tuyến đường có lộ giới từ 30m trở lên, trồng cây bóng mát có chiều cao 10-15m và khoảng cách giữa các cây là 8-12m.
- Đối với các tuyến đường có lộ giới dưới 30m, trồng cây bóng mát có chiều cao dưới 10m và khoảng cách giữa các cây là 4-8m.
- Đối với dải phân cách, trồng cây có chiều cao thấp thuộc nhóm cây bụi nhằm lọc bớt ánh sáng đèn của các phương tiện đi ngược chiều nhau. Không trồng nhiều loại cây trên cùng một tuyến đường.

12.1.6 Đèn hiệu

- Mặt đèn tín hiệu phải vuông góc với tim làn đường phía tay phải người sử dụng. Theo chiều ngang, đèn đặt trên lề đường hoặc giải phân cách và cách mép phần xe chạy từ 0,5m - 2,0m.
- Ở khu vực đông dân cư, đèn có thể treo ở giữa nơi đường giao nhau phía trên phần xe chạy, điểm thấp nhất của đèn đến phần xe chạy từ 5m-5,5m.

12.1.7 Biển báo

- Đặt ở lề đường, vỉa hè, phải cách mép ngoài mặt đường kể cả những nơi bố trí làn đường dừng xe khẩn cấp, làn đường tăng, giảm tốc ít nhất là 0,5m. Nếu đặt trong dải phân cách, phải cách mép ngoài dải phân cách ít nhất 1m.
- Độ cao từ trung tâm phần có biển đến mép phần xe chạy là 1,8m đối với đường ngoài phạm vi khu vực đông dân cư và 2m đối với đường trong phạm vi khu vực đông dân cư.
- Biển báo phải được sơn màu phản quang theo quy định và có thể nhìn thấy rõ cả ban ngày và ban đêm.

12.2. Đảm bảo an toàn giao thông

- Tầm nhìn: Công trình xây dựng, cây xanh không được làm hạn chế tầm nhìn và che khuất các biển báo hiệu, tín hiệu điều khiển giao thông.
- Khoảng cách tầm nhìn một chiều trên bình đồ và mặt cắt dọc phụ thuộc vào tốc độ tính toán, nhưng tối thiểu phải đảm bảo:
 - + Đường giao thông đối ngoại: $\geq 75m$
 - + Đường khu vực, đường nội bộ: $\geq 40m$.
- Các công trình công cộng có đông người ra vào, chờ đợi, các công trình trên hè phố như ki-ốt, bến chờ phương tiện giao thông công cộng phải đảm bảo đủ khoảng không cho người đợi, không được gây ùn tắc giao thông.

- Góc vát tại các nơi đường giao nhau: đảm bảo tầm nhìn an toàn khi lưu thông trên đường phố theo tiêu chuẩn thiết kế đường đô thị. Đối với giao cắt giữa giao thông nội thị và giao thông đối ngoại cần xây dựng hệ thống biển báo, đèn hiệu an toàn, cầu vượt hoặc đảo giao thông dẫn hướng.

Điều 13: Quy định đối với giao thông tĩnh và các công trình giao thông phụ trợ

- Xây dựng các tuyến xe bus kết nối vào trung tâm thành phố đảm bảo phục vụ đầy đủ nhu cầu đi lại của người dân trong khu vực.

- Các trạm dừng xe bus đặt cách nhau từ 500m - 1000m, 5 - 10 phút đi bộ.

- Trạm dừng xe phải bố trí cách ngã giao nhau tối thiểu 15m.

- Chỗ chờ và lên xuống xe phải cao hơn chỗ xe đỗ tối thiểu 20cm và được bảo vệ bằng đá vữa, bề mặt chỗ chờ và lên xuống xe có độ nhám tốt.

- Độ dốc dọc của trạm dừng xe không lớn hơn 2%. Độ dốc ngang tùy thuộc loại mặt đường, nên dùng 1-1,5% hoặc bằng độ dốc ngang của phần xe chạy.

- Áp dụng kiểu trạm dừng xe túi hở.

- Trên các trạm dừng xe cần làm ghế ngồi, mái che cho khách cũng như phải trồng cây bóng mát, đặt thùng rác công cộng và các biển báo thông tin du lịch.

CHƯƠNG V: QUẢN LÝ HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Điều 14: Quy định quản lý cao độ nền và thoát nước mưa

14.1. Quy định chung

- Hệ thống thoát nước và công trình hạ tầng thoát nước chính tuân thủ định hướng trong 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;

- Tuân thủ các quy hoạch dự án đang triển khai trong khu vực;

- Tận dụng triệt để địa hình tự nhiên, hạn chế tối đa công tác đào đắp, phá vỡ sinh thái tự nhiên và khối lượng san đắp nền kinh tế nhất.

- Xác định cao độ xây dựng cho các đô thị trong vùng đảm bảo yêu cầu kỹ thuật phù hợp với cấp đô thị, mức độ bảo vệ đô thị, tận dụng tối đa địa hình tự nhiên, tránh đào đắp lớn, tránh ngập úng.

- Xác định lưu vực và hướng thoát nước chính phù hợp với địa hình tự nhiên, tận dụng hệ thống kênh chính hiện có làm các trục tiêu nước chính cho khu vực khi mưa lớn gây lũ.

- Xác định hệ thống đê kênh, đê biển chính, hoàn chỉnh hệ thống đê mới nhằm bảo vệ hiệu quả các khu vực cần thiết, thấp trũng ven sông, ven biển trong điều kiện biến đổi khí hậu và nước biển dâng.

- Xác định các công trình tiêu đầu mối kết hợp với hệ thống đê, tiêu nước cho các khu vực thấp trũng trong đê.

- Xác định các vùng có nguy cơ chịu ảnh hưởng của thiên tai và các giải pháp phòng chống thiên tai.

- Độ dốc dọc đường theo quy chuẩn hiện hành để đảm bảo giao thông và thoát nước mưa thuận lợi: $0,004 \leq id \leq 0,10$.

- Đảm bảo độ dốc nền theo quy chuẩn, nhỏ nhất là 0,004 để đảm bảo thoát nước tự chảy.

- Cao độ nền không chế xây dựng công trình trên đất liền, lục địa theo hệ cao độ Quốc gia (VN2000).

- Hệ thống thoát nước mưa đảm bảo tự chảy, thoát nước nhanh không gây ngập úng.

- Ngăn cấm việc đầu nối xả thải từ mọi nguồn phát sinh vào hệ thống rãnh, mương và cống ngầm của hệ thống thoát nước mưa.

- Cao độ các lô đất cao hơn cao độ tim đường từ 0,2 đến 0,5m và hướng dốc nền về phía trục đường giao thông, độ dốc đạt tối thiểu 0,004 để đảm bảo nước mưa tự chảy về phía các hố thu nước mưa trên các tuyến đường.

14.2. Quy định về cao độ nền xây dựng

- Cù lao Bến Đình chịu ảnh hưởng của thủy triều bao quanh Vũng Tàu. Vùng biển Bà Rịa – Vũng Tàu có chế độ bán nhật triều không đều và có biên độ triều khá lớn.

- Cao độ mực nước biển ven bờ ứng với tần suất tổng hợp tại 3 điểm trên địa bàn Tp Vũng Tàu như sau:

+ Điểm 1: Tại P.8-TP Vũng Tàu ta có $H_{max}(P1\%) = 2,45m$;

+ Điểm 2: Tại P.10-TP Vũng Tàu ta có $H_{max}(P1\%) = 2,53m$;

+ Điểm 3: Tại xã Đảo Long Sơn có $H_{max}(P1\%) = 2,63m$; $2,27m$ (P2%) và $1,73m$ (P10%).

- Theo định hướng điều chỉnh QHC Thành phố Vũng Tàu đến năm 2025 đã duyệt theo QĐ số 586/QĐ-TTg ngày 17/05/2019 của Thủ tướng Chính phủ, có đề xuất quy định về cao độ san nền xây dựng như sau:

+ Khu vực xây dựng mới : $H_{xd} \geq + 2,78 m$ (tần suất $P=1\%$)

+ Khu vực công viên, cây xanh, TDTT: $H_{xd} \geq +2,5 m$. (tần suất $P=10\%$)

- Theo thuyết minh và quyết định phê duyệt về thiết kế dự án đầu tư xây dựng nạo vét kênh Bến Đình, Thành phố Vũng Tàu 2019 thì cao độ thiết kế có xét tới ảnh hưởng nước biển dâng và cao độ hoàn thiện tại Tim đường là 2,83m.

- Chọn cao độ nền xây dựng $H_{xd} > 2,83m$ và không bị ngập úng cục bộ, hướng dốc san nền cục bộ từng khu theo mu rùa để đảm bảo độ dốc thoát nước.

14.3. Quy định về thoát nước mưa

- Nước mưa cơ bản thoát theo địa hình tự nhiên và hướng dốc nền quy hoạch, theo nguyên lý: hồ điều hoà - kênh dẫn dòng - cống ngăn triều - đê bao. Nước mưa trong khu vực quy hoạch đều được thu gom, chảy vào hồ nhân tạo trong khu. Trường hợp mưa lớn vào lúc triều cường thì đóng cống ngăn triều,

chứa nước trong hồ điều hòa, chờ khi triều kiệt thì mở cống ngăn triều xả nước mưa ra kênh Bến Đình.

- Hệ thống thoát nước mưa riêng cho khu vực xây dựng mới và thoát nước mưa riêng hoàn toàn.

- Độ dốc cống, rãnh thoát nước mưa đảm bảo theo nguyên tắc tự chảy, $I_{min} \geq 1/D$. Khi độ dốc đường thay đổi lớn thì độ dốc cống, rãnh lấy theo độ dốc địa hình. Do khu vực có nhiều lá cây rụng, để hạn chế việc lắng đọng trong cống, rãnh, độ dốc tối thiểu $I_{min} : 0.5\%$

Điều 15: Quy định quản lý hệ thống cấp điện và chiếu sáng đô thị

15.1. Quy định nguồn điện

- Đáp ứng đầy đủ nhu cầu phát triển phụ tải;
- Có khả năng vận hành ổn định, dễ quản lý và đầu tư xây dựng;
- Dễ mở rộng và đấu nối cho các phụ tải lớn trong giai đoạn xây dựng;
- Hệ thống có khả năng dự phòng cao;
- Nguồn cung cấp điện cho khu quy hoạch là nguồn lấy từ trạm biến áp 110/22 kV Sao Mai theo quy hoạch định hướng phát triển điện 1/10000 của tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

15.2. Quy định đối với lưới trung thế

- Sử dụng tuyến trung thế 22kV kéo ngầm từ vị trí trạm biến áp Sao Mai, toàn bộ hệ thống đều được xây mới và đi ngầm. Các tuyến cáp tập trung vào các nơi có phụ tải cao như các nhà ở hỗn hợp lớn và các công trình dịch vụ. Sử dụng cáp ngầm CU/XLPE dẫn đến các trạm hạ thế được đặt trong khu quy hoạch.

- Trạm biến áp phân phối 22/0,4 KV: Cần thiết xây dựng mới trạm biến áp phân phối 22/0,4 kV cấp điện cho nhu cầu sinh hoạt và chiếu sáng đường giao thông trong khu quy hoạch. Sử dụng loại máy biến áp đặt trong nhà trạm để đảm bảo mỹ quan. Ở các khu có nhu cầu lớn như nhà ở hỗn hợp và các khu thương mại dịch vụ đặt trạm khách hàng riêng cho từng công trình.

15.3. Quy định đối với lưới hạ thế

- Mạng lưới cáp hạ thế 0,4KV: Các tuyến hạ thế 0,4KV cấp cho các công trình sử dụng loại cáp đồng 0,4 KV có vỏ bọc cách điện nhựa không cháy – nhựa tổng hợp đi ngầm dưới vỉa hè, ứng với công suất từng loại phụ tải mà dùng các loại cáp tương ứng.

15.4. Nguồn và mạng lưới chiếu sáng đô thị

- Quy định về chiếu sáng chức năng: hệ thống chiếu sáng đường đảm bảo tỉ lệ 100% mạng lưới đường đô thị, 80-90% đường giao thông được chiếu sáng tiết kiệm và hiệu quả.

- Mạng lưới cấp điện chiếu sáng đường: Sử dụng đèn cao áp Led công suất 150W chiếu sáng cho khu, đèn lắp trên trụ thép tráng kẽm cao 8-12m khoảng cách giữa các trụ từ 25-30m. Dùng cáp ngầm vỏ bọc cách điện nhựa không cháy

Cu/XLPE/DSTA/PVC 4xC 16 mm² cáp điện chiếu sáng cho toàn khu quy hoạch.

- Lưới điện chiếu sáng cần đảm bảo về mỹ quan cho đô thị, mức độ chiếu sáng phải đạt theo tiêu chuẩn TCXDVN 333:2005 của bộ xây dựng.

- Xây dựng hệ thống điều khiển trung tâm cho chiếu sáng đường, khuyến khích điều khiển đến từng vị trí đèn. Không sử dụng các loại đèn hiệu suất thấp cho chiếu sáng đô thị như đèn sợi đốt, đèn thủy ngân cao áp.

15.5. Quy định về chiếu sáng cảnh quan

- Khu vực cửa ngõ đô thị, công trình điểm nhấn, quảng trường và không gian mở đông người phải được chiếu sáng cảnh quan.

- Hạn chế chiếu sáng cảnh quan tại các khu vực nghỉ ngơi, khu ở, khu trường học, bệnh viện, khu công nghiệp. Cấm chiếu sáng tập trung quá quy định theo quy chuẩn để tránh ô nhiễm ánh sáng.

- Phát triển các công nghệ mới cho chiếu sáng đô thị nhằm tiết kiệm năng lượng như đèn năng lượng mặt trời, đèn LED,...

Điều 16: Quy định quản lý hệ thống thông tin liên lạc

16.1. Quy định chung

- Nguồn thông tin liên lạc cho quy hoạch sẽ được đầu nối vào tuyến cáp tín hiệu trên đường khu công nghiệp Sao Mai Bến Đình của các công ty viễn thông theo định hướng phát triển của 1/10000.

- Công trình thông tin - liên lạc công cộng: được ưu tiên sử dụng không gian xây dựng. Các đường cáp thông tin, đường dây thuê bao được kết hợp bố trí trong công trình hạ tầng kỹ thuật. Các điểm cung cấp dịch vụ viễn thông công cộng nên đặt tại các vị trí trung tâm và nơi tập trung dân cư để phục vụ nhu cầu của người sử dụng.

- Đối với các doanh nghiệp khai thác dịch vụ phải phối hợp sử dụng chung cơ sở hạ tầng viễn thông, đặc biệt là mạng ngoại vi phải tuân thủ theo Nghị định 72/2012 về quản lý và sử dụng chung công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Đối với trạm chuyển mạch: đáp ứng được nhu cầu và sẵn sàng sử dụng công nghệ thế hệ sau (NGN) của hệ thống thành phố Vũng Tàu. Nguồn tín hiệu được cung cấp từ các nhà cung cấp dịch vụ trong nước. Các đơn vị chức năng của khu vực nghiên cứu quy hoạch sử dụng các tổng đài vệ tinh để kết nối vào mạng chung thành phố Vũng Tàu.

- Đối với mạng truyền dẫn: Phải đảm bảo các yếu tố kỹ thuật chuyên ngành và mỹ quan đô thị;

- Đối với kết cấu hệ thống mạng: Hạ ngầm toàn bộ cáp liên đài cũng như cáp ngoại vi trong khu vực nghiên cứu thiết kế. Trên đường nội bộ có mặt cắt nhỏ, có thể chôn trực tiếp với ống nhựa bảo vệ cáp tín hiệu.

- Hệ thống công bố tổ chức theo nguyên tắc mạng ngoại vi và có khả năng cho các nhà cung cấp dịch vụ khác sử dụng để cùng phát triển.

- Trạm thu phát sóng: khi xây dựng trạm thu phát sóng (BTS) cần phải đảm bảo đầy đủ thủ tục cũng như tiêu chuẩn hiện hành của Bộ Xây dựng và Bộ Thông tin- truyền thông. Đặc biệt là tiêu chuẩn TCVN 3718-1-2005 về an toàn bức xạ sóng radio;

- Đối với công nghệ thông tin: xây dựng cơ chế khuyến khích ứng dụng công nghệ mới để tích hợp với các thiết bị viễn thông nhằm cung cấp đa dịch vụ. Đảm bảo an ninh, an toàn thông tin, bảo vệ an ninh quốc phòng. Hướng tới hệ thống điều hành chính quyền điện tử, xã hội tin học. Đảm bảo hạ tầng thông tin liên lạc có tính thống nhất, đồng bộ với các hạ tầng kỹ thuật khác.

16.2. Mạng điện thoại

- Nhu cầu điện thoại được cung ứng bởi các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông. Đơn vị cung cấp dịch vụ cần xây dựng mới hệ thống tổng đài vệ tinh tại đây nhằm đáp ứng khoảng 17.000 thuê bao. Các đơn vị chức năng sử dụng các tổng đài để kết nối vào mạng PSTN.

- Tất cả cáp điện thoại khu vực trung tâm được chạy trong hệ thống công, bề cáp.

- Cáp chính từ dàn phối dây đến các tủ cáp là loại cáp quang được luôn trong ống nhựa HDPE D130/100 đi ngầm.

- Cáp phân phối dẫn từ tủ cáp dẫn đến hộp nối trung gian, từ hộp nối trung gian thông qua các đường cáp có bọc kim chống nhiễu, dẫn tín hiệu đến hộp phân phối đặt ở từng dự án, để từ vị trí này dẫn cáp đến các số thuê bao bên trong dự án, là loại cáp quang luôn trong ống HDPE D65 đi ngầm trên các vỉa hè hoặc lòng đường tùy theo lộ giới đường giao thông.

- Các tủ cáp sẽ được lắp đặt trên vỉa hè, sát tường rào, sát vách công trình hoặc bên trong nhà đối với các khu hành chính dịch vụ. Tủ cáp vào là loại đặt ngoài trời, thỏa mãn tiêu chuẩn chống thấm IP 55 và được đặt trên bề bê tông. Mỗi tủ cáp phục vụ cho một nhóm tập điểm cáp.

- Dịch vụ điện thoại di động sẽ được cung cấp bởi mạng điện thoại di động riêng của các nhà cung cấp dịch vụ.

16.3. Mạng truyền hình

Mạng TV đảm nhận cung cấp dịch vụ truyền hình cho cộng đồng sống và làm việc trong khu vực. Nhà cung cấp dịch vụ truyền hình sẽ triển khai hệ thống thu phát tín hiệu thông qua thiết bị của nhà cung cấp hoặc cáp tín hiệu hữu tuyến. Mạng cáp truyền hình sẽ đi trong hệ thống, công bề chung của toàn bộ hệ thống thông tin liên lạc.

16.4. Mạng truyền hình và truyền thanh nội bộ

Sử dụng thiết bị thu/phát vô tuyến của mạng phát thanh tại mỗi đơn vị chức năng. Anten của các thiết bị này có thể lắp đặt tại trung tâm dân cư hoặc trung tâm thuê bao.

16.5. Mạng ngoại vi

Mạng ngoại vi gồm các hệ thống cống, bể cấp và hàm cấp chạy trên vỉa hè trong các ô quy hoạch. Hệ thống này được ngầm hóa hoàn toàn. Mạng dẫn cấp sử dụng kiểu 3 ống/3 lớp và 3 ống/2 lớp. nắp bể cấp sử dụng loại nắp hợp với địa hình và tích chất đô thị. Tại mỗi ô quy hoạch sẽ có một bể kết nối cấp thông tin. Ống nhựa bảo vệ cấp dùng ống HDPE $\phi 110$.

Điều 17: Quy định quản lý hệ thống cấp nước

17.1. Quy định về nguồn nước

Cấp nước lấy từ tuyến ống hiện trạng D168 trên đường Lê Văn Lộc cách ranh dự án khoảng 200m ở phía Đông Nam. Tuyến ống hiện trạng này được lấy từ nhà máy nước hồ Đá Đen

17.2. Quy định về mạng lưới đường ống

- Mạng lưới đường ống cấp nước phải đảm bảo cung cấp nước đầy đủ về lưu lượng và áp lực đến mọi đối tượng dùng nước.

- Các tuyến dẫn chính phải tuân thủ theo quy hoạch chung đã xác định.

- Thường xuyên kiểm tra mạng lưới đường ống tránh rò rỉ thất thoát nước. Kiểm soát chặt chẽ các điểm đầu nối trên đường ống dẫn chính.

- Các tuyến ống cấp cho các đối tượng dùng nước phải có đồng hồ đo nước để dễ quản lý và tiết kiệm nước. Đồng hồ đo nước phải được kiểm định theo quy định hiện hành. Lắp đặt các hố van, đồng hồ đo nước chìm không để nổi trên hè phố.

- Khoảng cách lắp đặt trung bình đường ống cấp nước là 1m (tính đến đáy ống). Vật liệu đường ống: ống nhựa HDPE.

17.3. Quy định cấp nước phòng cháy chữa cháy

- Tuân thủ theo Luật Phòng cháy và chữa cháy 27/2001/QH10 ngày 29/6/2001 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy Chữa cháy số 40/2013/QH13 ngày 22/11/2013.

- Chữa cháy trong nhà: Trong từng các công trình cao tầng như nhà ở, văn phòng phải có thiết bị báo cháy và chữa cháy tuân theo quy phạm phòng cháy, chữa cháy của Bộ Công an.

- Dựa vào mạng lưới cấp nước, bố trí các trụ cứu hỏa tại ngã ba, ngã tư hoặc tại những nơi tập trung đông dân với bán kính phục vụ của mỗi trụ là 60m, khoảng cách giữa hai trụ gần nhất không quá 150 m. Các trụ cứu hỏa sử dụng vật liệu gang có đường kính từ D100mm –D200mm, trụ cứu hỏa được bố trí trên vỉa hè, cách mép lòng đường 2,5m.

- Lưu lượng cấp nước chữa cháy là 15 l/s cho mỗi đám cháy, với 02 đám cháy xảy ra đồng thời. Áp lực chữa cháy tại vòi tối thiểu 10m.

- Tổ chức lực lượng phòng cháy chữa cháy và giáo dục ý thức của người dân sinh sống và làm việc trên địa bàn khu vực quy hoạch về phòng cháy chữa cháy.

- Chữa cháy ngoài nhà:

- + Xác định các nguồn nước cần được sử dụng cho PCCC: nguồn nước từ hệ thống cấp nước tập trung, nguồn nước tự nhiên (ao hồ, sông, suối, kênh...);
- + Xác định lưu lượng cần thiết trên mạng cấp nước tập trung cho nhu cầu PCCC theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành;
- + Xác định áp lực nước PCCC cần thiết trên mạng cấp nước tập trung.

Điều 18: Quy định quản lý hệ thống thoát và xử lý nước thải

18.1. Quy định chung hệ thống thoát và xử lý nước thải

Tổng lưu lượng nước thải sinh hoạt toàn khu khoảng 7.500 m³/ngày.đêm.

- Sử dụng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn.
- Tất cả các công trình phát sinh nước thải đều phải có bể tự hoại trước khi thu gom theo hệ thống thoát nước thải về trạm xử lý tập trung.
- Nước thải sinh hoạt, nước thải sản xuất và nước thải y tế sau khi được xử lý cục bộ theo quy định sẽ được đưa về trạm xử lý nước thải tập trung để xử lý đạt các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành trước khi xả ra môi trường.

18.2. Mạng lưới đường ống và trạm xử lý nước thải

- Trạm bơm chuyển tiếp cần xây dựng đúng quy chuẩn và đảm bảo về khoảng cách an toàn, các điều kiện vận hành.

- Hệ thống thoát nước thải trong khu quy hoạch gồm: Các tuyến ống thoát nước bản HDPE D300, D400 và các tuyến ống thoát nước bản (có áp) vật liệu thép mạ kẽm D200.

- Ở giai đoạn đầu xây dựng trạm xử lý cho khu vực dự án có công suất 7.500 m³/ngđ. Trạm xử lý đặt tại đất HTKT-02 ở phía Bắc khu quy hoạch với công suất 7.500 m³/ngđ

- Các tuyến cống được bố trí trên vỉa hè, dọc các tuyến đường. Cống làm bằng vật liệu HDPE. Cống bơm nước thải (có áp lực) làm bằng vật liệu thép mạ kẽm.

- Các hố ga có độ sâu nhỏ hơn 2m sẽ xây gạch, đáy nắp đan bê tông cốt thép. Các hố ga có độ sâu lớn hơn 2m thì kết cấu phần đáy sâu từ 1,5m trở xuống là bê tông cốt thép, bên trên xây bằng gạch, đáy nắp đan bê tông cốt thép

- Trên các tuyến cống đường phố ngoài các hố ga tại các điểm giao cắt, các điểm thay đổi hướng dòng chảy, cần xây dựng các hố ga với khoảng cách theo quy phạm.

18.3. Quy định thu gom và xử lý chất thải rắn

- 100% Chất thải rắn được phân loại tại nguồn và thu gom tập trung trên phạm vi toàn đô thị.

- Giảm lượng thải - Tăng tái chế - Tái sử dụng CTR. Chỉ chôn lấp CTR không thể tái chế, giảm nhu cầu đất dành cho xử lý CTR.

- Trang bị đồng bộ phương tiện, nhân lực thu gom, vận chuyển, xử lý CTR sau phân loại.

- Tuyên truyền, hỗ trợ kinh tế cho hoạt động phân loại CTR tại nguồn phát sinh.

- Rác thải được phân loại tại nguồn, tập trung trong các thùng 0,33m³ đặt tại các góc đường trong các khu dân cư, khu thương mại dịch vụ, công trình công cộng. Vận chuyển rác ra khỏi khu vực trong ngày, không xây dựng điểm tập trung rác trong đô thị tránh gây ô nhiễm môi trường.

- Chất thải rắn y tế: chất thải rắn y tế nguy hại được thu gom và xử lý riêng.

- Nhà vệ sinh công cộng: bố trí các nhà vệ sinh công cộng tại các công viên bãi đỗ xe, khu cây xanh và các khu công cộng.

Điều 19: Quy định quản lý môi trường

19.1. Về kiểm soát phát triển

- Lưu thông hệ thống kênh, hồ; chủ động điều tiết mực nước với kênh Bến Đình và biển.

- Tăng khả năng thấm thấu tự nhiên, giảm thiểu bê tông hóa bề mặt đô thị, nhất là tại các không gian chung, không gian công cộng.

19.2. Về chất thải rắn

- Bố trí phân vùng, trạm trung chuyển, tại nơi có địa chất tốt, xa nguồn nước và đảm bảo khoảng cách ly an toàn môi trường.

- Tổ chức vận hành bảo dưỡng hệ thống cống, phân tích định kỳ mùi và tiếng ồn nhằm giảm nguy cơ từ các trạm xử lý.

19.3. Về thích ứng biến đổi khí hậu

- Xây dựng hệ thống kè, đê bao, tường chắn sóng tại những khu vực xung yếu. Thiết lập hệ thống hành lang bảo vệ an toàn cho các công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối. Tăng không gian chứa nước (hồ điều hòa hoặc không gian ngầm lưu trữ nước). Quản lý quy hoạch và hệ thống nền xây dựng chặt chẽ.

- Xây dựng kế hoạch ứng phó trong các trường hợp khẩn cấp khi có bão, lũ lụt,... dựa trên sự phối hợp với các cơ quan quản lý lưu vực sông, thủy điện, khí tượng thủy văn về các thông tin lũ lụt, mưa lớn, nhiệt độ tăng, hạn hán...

- Nâng cao nhận thức của người dân về ứng phó với biến đổi khí hậu, cũng như nhận thức về bảo vệ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, không lấn chiếm hành lang bảo vệ các công trình đầu mối hạ tầng nói chung cũng như hành lang thoát nước cho đô thị nói riêng.

- Thu hút các nguồn lực đầu tư từ các tổ chức trong nước và quốc tế trong việc xây dựng, triển khai các dự án phát triển hạ tầng kỹ thuật đô thị và các dự án về ứng phó với biến đổi khí hậu.

CHƯƠNG VI: TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 20: Trách nhiệm của các Sở, Ban, Ngành, cơ quan hữu quan

20.1. Trách nhiệm của Sở Xây dựng

- Phối hợp với các ngành chức năng của tỉnh chỉ đạo các hoạt động quản lý phát triển đô thị;
- Xây dựng cơ chế, quản lý và tổ chức thực hiện các quy hoạch, kế hoạch, dự án đầu tư xây dựng;
- Tổ chức các chương trình hợp tác, huy động các nguồn lực của các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước vào phát triển đô thị;
- Kiểm tra, giám sát, tham gia thẩm định và có ý kiến góp ý vào hồ sơ các dự án phát triển và khai thác đô thị; xử lý theo quy định của pháp luật.

20.2. Trách nhiệm của các Sở, Ban, Ngành liên quan

- Sở Văn hóa & Thể thao; Sở Du lịch: phối hợp với Sở Xây dựng thực hiện công tác đánh giá, quản lý phát triển loại hình du lịch trong khu vực.
- Sở Kế hoạch Đầu tư: đề xuất, tham mưu cho UBND tỉnh thiết lập các cơ chế chính sách đầu tư phát triển đô thị.
- Sở Tài chính: hướng dẫn cơ chế tài chính phù hợp với quy hoạch, đề án, dự án; hướng dẫn kiểm tra, giám sát việc sử dụng, thanh quyết toán nguồn vốn đảm bảo đúng quy định.
- Sở Giáo dục và Đào tạo: phối hợp với Sở Xây dựng, tiếp quản hệ thống đất công trình giáo dục, tổ chức trường lớp và phát triển hệ thống giáo dục tương ứng tăng trưởng dân số.
- Sở Giao thông vận tải: tổ chức, quản lý tổng thể hệ thống khung hạ tầng giao thông trên toàn địa bàn; Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan hướng dẫn thực hiện các dự án đầu tư về giao thông vận tải và tham mưu trình cấp có thẩm quyền giải quyết các thủ tục về đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng giao thông theo quy định của pháp luật.
- Sở Tài nguyên & Môi trường: phối hợp với Sở Xây dựng, tham mưu cho UBND tỉnh thực hiện các thủ tục về đất đai và giải quyết các thủ tục đất đai liên quan đến các dự án đầu tư theo quy định của Luật Đất đai và quy định khác có liên quan.

20.3. Trách nhiệm của UBND thành phố Vũng Tàu

- Thực hiện chức năng quản lý nhà nước trên địa bàn đối với các hoạt động đầu tư xây dựng, phát triển đô thị theo quy hoạch được phê duyệt.
- Quản lý về sử dụng đất, quy hoạch kiến trúc, cấp phép xây dựng và đầu tư xây dựng các công trình được UBND tỉnh phân cấp;
- Thực hiện công tác giải phóng mặt bằng theo quy định.
- Phối hợp với Sở Xây dựng và các Sở ban ngành liên quan trong quá trình lập, thực hiện các quy hoạch, dự án phát triển kinh tế - xã hội; Kiểm tra, xử lý

các vi phạm liên quan. Chỉ đạo UBND cấp phường, xã, tổ chức triển khai và giải quyết theo thẩm quyền những vấn đề liên quan đến việc quản lý theo quy hoạch.

20.4. Trách nhiệm của UBND các phường

- Quản lý địa bàn, bảo đảm trật tự, an ninh, an toàn xã hội, phòng chống cháy nổ, vệ sinh môi trường.

- Phối hợp chặt chẽ với các phòng, ban, cơ quan liên quan xử lý các vi phạm trong lĩnh vực trật tự xây dựng; thực hiện tuyên truyền, quản lý theo quy hoạch được phê duyệt.

Điều 21: Điều khoản thi hành

- Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp các Sở Ban ngành liên quan và các cấp chính quyền địa phương chịu trách nhiệm tổ chức, hướng dẫn, theo dõi, kiểm tra việc thực hiện Quy định này.

- Thủ trưởng các cơ quan chuyên môn thuộc UBND tỉnh, Chủ tịch UBND thành phố Vũng Tàu có trách nhiệm phối hợp với Sở Xây dựng triển khai thực hiện Quy định.

- Trong quá trình thực hiện, nếu có những vấn đề chưa phù hợp, cần sửa đổi bổ sung, Sở Xây dựng phối hợp các Sở ban ngành liên quan và các cấp chính quyền địa phương trình UBND tỉnh xem xét, quyết định./.