

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ XÂY DỰNG

THEO ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ
1/2000 KHU ĐÔ THỊ BẮC VŨNG TÀU, THÀNH PHỐ VŨNG TÀU

(Ban hành kèm theo Quyết định số 30.81./QĐ-UBND ngày 06/10/2021
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 BÀ RỊA - VŨNG TÀU



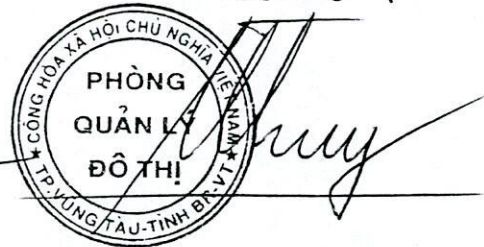
Mai Trung Hưng

Cơ quan trình duyệt
UBND THÀNH PHỐ VŨNG TÀU
Chủ tịch



Hoàng Vũ Thành

Chủ đầu tư
PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THÀNH
PHỐ VŨNG TÀU
Trưởng phòng



Nguyễn Trọng Thụy

Đơn vị lập quy hoạch
VIỆN QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN QUỐC GIA
Phó Viện trưởng



Phạm Thị Nhâm

MỤC LỤC

CHƯƠNG I:	QUY ĐỊNH CHUNG.....	5
Điều 1:	Mục tiêu và đối tượng áp dụng.....	5
Điều 2:	Vị trí, quy mô, tính chất khu vực lập quy hoạch.....	5
Điều 3:	Giải thích một số từ ngữ, khái niệm sử dụng trong Quy định.....	6
Điều 4:	Quy định về các tiểu khu.....	7
CHƯƠNG II:	QUẢN LÝ KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN.....	8
Điều 5:	Quy định đối với các khu vực chức năng chính đô thị.....	8
Điều 6:	Quản lý chiến lược tổ chức không gian đô thị	11
CHƯƠNG III:	QUẢN LÝ SỬ DỤNG ĐẤT	13
Điều 7:	Quy định đối với đất ở và đất có kiêm chức năng ở	13
Điều 8:	Quy định sử dụng đất công trình công cộng	19
Điều 9:	Quy định sử dụng đất Không gian mở	21
Điều 10:	Quy định sử dụng đất công trình di tích, tôn giáo, tín ngưỡng	22
Điều 11:	Quy định sử dụng đất công trình hạ tầng kỹ thuật	22
Điều 12:	Quy định sử dụng đất an ninh quốc phòng.....	23
Điều 13:	Quy định đối với các đồ án quy hoạch chi tiết, dự án.....	23
CHƯƠNG IV:	QUẢN LÝ GIAO THÔNG.....	24
Điều 14:	Quy định chung quản lý giao thông	24
Điều 15:	Quy định kỹ thuật đối với đường giao thông	27
Điều 16:	Quy định đối với giao thông tĩnh và các công trình giao thông phụ trợ	29
CHƯƠNG V:	QUẢN LÝ HẠ TẦNG KỸ THUẬT	30
Điều 17:	Quy định quản lý cao độ nền và thoát nước mưa.....	30
Điều 18:	Quy định quản lý hệ thống cấp điện và chiếu sáng đô thị.....	32
Điều 19:	Quy định quản lý hệ thống thông tin liên lạc	33
Điều 20:	Quy định quản lý hệ thống cấp nước.....	34

Điều 21: Quy định quản lý hệ thống thoát và xử lý nước thải.....	35
Điều 22: Quy định quản lý nghĩa trang.....	36
Điều 23: Quy định quản lý môi trường.....	36
CHƯƠNG VI: TỔ CHỨC THỰC HIỆN.....	37
Điều 24: Trách nhiệm của các Sở, Ban, Ngành, cơ quan hữu quan.....	37
Điều 25: Điều khoản thi hành.....	38

GIỚI THIỆU

Quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Bắc Vũng Tàu, thành phố Vũng Tàu, trong Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu đến năm 2035 (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 Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị Bắc Vũng Tàu, 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.

- Xử lý các vướng mắc của các dự án, đồ án quy hoạch cũ trong phạm vi toàn bộ ranh quy hoạch phân khu được phê duyệt, đưa ra giải pháp xử lý phù hợp.

- 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, cải tạo chỉnh trang 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 và Đông Nam giáp đường 3/2 và khu vực Chí Linh - Cửa Lấp; Phía Đông Bắc giáp khu vực Hải Đăng; Phía Tây Bắc giáp sông Dinh; Phía Tây Nam giáp Sân bay hiện hữu và hồ Bàu Trũng.

- Quy mô diện tích: khoảng 2.575ha.

- Quy mô dân số: khoảng 180.000 người.

- Tính chất: Là trung tâm hành chính - chính trị của thành phố Vũng Tàu; là khu đô thị đa chức năng, biểu trưng cho thành phố Vũng Tàu với các chức năng là trung tâm chuyên ngành lớn phục vụ cho thành phố Vũng Tàu và tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

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

Tiểu khu: là khái niệm dùng riêng trong đồ án này để chỉ các khu vực được phân chia theo công tác quản lý của địa phương hay tính chất của khu vực.

Đất hỗn hợp thương mại - dịch vụ: 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...*).

Đất hỗn hợp thương mại - dịch vụ có ở: 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 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 tôn giáo, 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 (hiện trạng, quy hoạch), đất ở cao tầng, đất hỗn hợp thương mại - dịch vụ, đất hỗn hợp thương mại - dịch vụ có ở, đất công nghiệp, đất cây xanh đô thị,...

Điều 4: Quy định về các tiểu khu

1. Tiểu khu 1: Khu đô thị và cụm tiểu thủ công nghiệp Phước Thắng

Diện tích khoảng 178,91ha; dân số khoảng 16.000 người; tính chất là Cụm tiểu thủ công nghiệp và khu dân cư, đô thị mới;

2. Tiểu khu 2: Khu cửa ngõ đô thị

Diện tích khoảng 229,26ha; dân số khoảng 23.000 người; tính chất là Khu Trung tâm hỗn hợp cửa ngõ thành phố;

3. Tiểu khu 3: Khu cửa ngõ đô thị

Diện tích khoảng 118,77ha; dân số khoảng 20.000 người; tính chất là Khu Trung tâm hỗn hợp cửa ngõ thành phố;

4. Tiểu khu 4: Khu trung tâm cây xanh, văn hóa, thể thao thành phố

Diện tích khoảng 262,06ha; dân số khoảng 15.900 người; tính chất là Khu Trung tâm văn hóa thành phố, khu Trung tâm thể dục thể thao thành phố, khu công viên cây xanh kết hợp phát triển các khu nhà ở;

5. Tiểu khu 5: Khu Trung tâm hành chính thành phố

Diện tích khoảng 223,57ha; dân số khoảng 19.000 người; tính chất là khu Trung tâm hành chính thành phố Vũng Tàu kết hợp phát triển các khu nhà ở;

6. Tiểu khu 6: Khu Trung tâm hỗn hợp, y tế, khu ở

Diện tích khoảng 210,94ha; dân số khoảng 32.400 người; tính chất là khu Trung tâm hỗn hợp thành phố, khu trung tâm y tế kết hợp phát triển các khu nhà ở;

7. Tiểu khu 7: Khu Trung tâm hỗn hợp, công viên cây xanh

Diện tích khoảng 191,23ha; dân số khoảng 15.700 người; tính chất là khu công viên cây xanh đô thị, khu Trung tâm hỗn hợp thành phố kết hợp phát triển các khu nhà ở;

8. Tiểu khu 8: Khu nhà ở hiện trạng cải tạo

Diện tích khoảng 412,86ha; dân số khoảng 37.000 người;

9. Tiểu khu 9: Khu Trung tâm công nghiệp

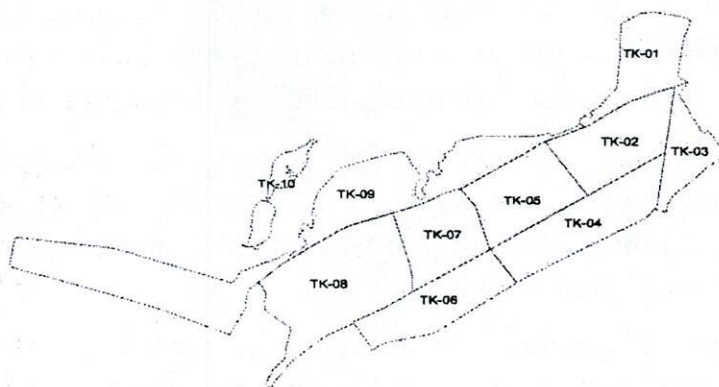
Diện tích khoảng 681,89ha; dân số khoảng 1.000 người; tính chất là các khu, cụm công nghiệp kết hợp nhà ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang. Quy định cụ thể như sau:

- Quy định về xây dựng nhà ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang: Khu vực này và một số khu vực công nghiệp - cảng khác như lô H142, H143, H144,...do thực tế có dân cư hiện hữu đang sinh sống nên chỉ được phép cải tạo, xây dựng mới nhà ở trong phạm vi diện tích đất ở đô thị đã được công nhận trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp như các khu dân cư hiện hữu cải tạo chỉnh trang (quy định tại Điều 7 Quy định này); không cho phép chuyển mục đích sang đất ở; không cho phép tách thửa dẫn đến tăng dân số hiện trạng khu vực;

- Quy định về xây dựng công trình: Các khu đất có mục đích sử dụng đất không phải là đất ở đô thị (sản xuất kinh doanh, thương mại dịch vụ, chuyên dùng,...) thì được phép xây dựng các công trình phù hợp với mục đích sử dụng đất được công nhận trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, nhưng phải gắn liền với mục tiêu và tính chất chung của Khu Trung tâm công nghiệp. Về các chỉ tiêu sử dụng đất tuân thủ theo hồ sơ đồ án quy hoạch này, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng hiện hành, hiện trạng khu vực và các quy định hiện hành khác có liên quan. Riêng tầng cao không vượt quá 10 tầng và phải tuân thủ quy định về độ cao tĩnh không do Bộ Quốc phòng quy định.

10. Tiểu khu 10: Khu vực Cù lao Tàu

Diện tích khoảng 65,14ha; tính chất là các khu, cụm công nghiệp, khu du lịch sinh thái mật độ thấp.



Sơ đồ phân chia các tiểu khu

CHƯƠNG II: QUẢN LÝ KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN

Điều 5: Quy định đối với các khu vực chức năng chính đô thị

1. Các không gian đặc trưng của đô thị:

a) Trục không gian chính đô thị đường 2/9: Là trục không gian chính, sau khi đồ án quy hoạch này được phê duyệt, tổ chức lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc thiết kế đô thị riêng đô thị theo hướng ưu tiên phát triển các công trình dịch vụ thương mại, quảng trường, công viên, dịch vụ công cộng; hạn chế tối đa việc phát triển nhà ở. Các công trình xây dựng tại khu vực này (đặc biệt là tại mặt chính 02 bên đường) phải tạo điểm nhấn đô thị, sinh động về không gian cảnh quan.

b) Công viên Hồ Mặt Trời là công viên cấp đô thị, là không gian văn hóa thể dục thể thao; được bố trí các hồ điều hòa liên thông với hệ thống kênh rạch chính; quảng trường hướng ra đường 2/9. Đây là các không gian xanh, nghỉ ngơi, vui chơi giải trí của người dân thành phố kết hợp hồ điều hòa.

c) Công viên Hồ Rạch Bà là công viên cấp đô thị, bố trí hệ thống hồ điều hòa kết nối với các tuyến mặt nước; tận dụng hiện trạng tạo ra địa hình đặc trưng của công viên với sườn đồi thoải nhìn xuống không gian mặt nước.

d) Trung tâm hỗn hợp: 02 trung tâm hỗn hợp trên trục đường 2/9 gắn với các tuyến đầu mối giao thông theo định hướng Quy hoạch chung, gồm:

Trung tâm hỗn hợp 1: Tại khu vực nút giao đường 2/9 và đường 3/2. Đây là vị trí hội tụ các trục giao thông lớn, với nhiều hướng nhìn khác nhau tạo cảnh quan đô thị;

Trung tâm hỗn hợp 2: Là không gian mở trên trục đường 2/9 để tạo điểm nhấn mới về không gian.

e) Trục không gian đường Cầu Cháy qua đảo Gò Găng: Sau khi đồ án quy hoạch này được phê duyệt, tổ chức lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc thiết kế đô thị riêng để tạo trục kết nối giữa 02 khu đô thị, tạo điểm nhấn cho đô thị; tính toán đảm bảo là trục thương mại dịch vụ, tạo không gian xanh, quảng trường, giảm tối thiểu tỷ lệ đất ở trên trục đường này, làm cơ sở để kêu gọi đầu tư.

g) Trục không gian đường 3/2: Đoạn từ Khu Trung Tâm Chí Linh đến khu vực các công trình giáo dục (khu vực có các dải đồi cát ven đường) nghiên cứu thiết kế đô thị theo đồ án để tạo thành trục điểm nhấn kết nối với khu vực Chí Linh - Cửa Lấp qua đường 3/2.

h) Đối với các khu vực dân cư hiện trạng, tổ chức quản lý về quy hoạch xây dựng, cấp giấy phép xây dựng đảm bảo đồng bộ về kiến trúc cảnh quan. Quy định cụ thể tầng cao công trình, khoảng lùi đảm bảo thống nhất hài hoà trên từng trục phố. Ưu tiên mở rộng các tuyến đường nội bộ hiện trạng. Hạn chế tách thửa, phát triển thêm nhà ở tại các lô đất trống xen kẽ có diện lớn chưa xây dựng để quy hoạch thành đất vườn hoa, công trình công cộng phục vụ nhóm nhà ở, tạo môi trường sống tiện nghi, cải thiện môi trường sống, tạo mỹ quan cho đô thị cho các khu vực này. Cụ thể:

- Dành các quỹ đất trống, ít công trình xây dựng hiện hữu; diện tích từ khoảng 1.000m² trở lên để quy hoạch thành đất vườn hoa, công trình công cộng phục vụ nhóm nhà ở.

- Khoảng lùi công trình và các chỉ tiêu sử dụng đất: Căn cứ Điều 7

2. Quy định tại các khu Trung tâm chính của thành phố:

a) Trung tâm hành chính thành phố:

- Vị trí: Tại khu đất có ký hiệu E82;

- Quy mô diện tích khoảng 5.08 ha.

- Công trình chính có tính biểu tượng, là điểm nhấn quan trọng của đô thị, thiết kế với mối quan hệ về không gian công viên quảng trường hồ Mặt trời, tạo thành quần thể công trình hành chính, quảng trường.

- Khuyến khích hợp khối công trình, các khối được liên kết bằng nhà cầu tạo khoảng sân trong ở giữa.

- 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) Trung tâm văn hóa thành phố

- Vị trí: Tại khu đất có ký hiệu E72.

- Quy mô diện tích khoảng 2.92 ha

- Là khu vực để bố trí các công trình văn hóa của thành phố: Thư viện, Bảo tàng, Nhà hát, Quảng trường văn hóa;

- Không gian và công trình văn hóa cần được thiết kế có tính cộng đồng, tạo ra được nhiều hoạt động tương tác và các hoạt động xã hội;

- Hạn chế: hoạt động công trình tách biệt với không gian công cộng;

- Khuyến khích các công trình được thiết kế có tính biểu tượng, tạo điểm nhấn về kiến trúc cho thành phố;

- 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) Công viên hồ Rạch Bà:

- Vị trí: Tại phía Tây Bắc tuyến đường 30/4.

- Quy mô diện tích khoảng 20,0ha;

- Hạn chế, tiến tới ngăn chặn toàn bộ nước thải thoát vào hồ Rạch Bà.

- Khuyến khích không sử dụng hàng rào bao quanh công viên, thiết kế cảnh quan mang tính cộng đồng;

- Khuyến khích phát triển các không gian cộng đồng, vui chơi giải trí;

- Nghiêm cấm các hành động xâm phạm, lấn chiếm không gian chung;

- 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) Công viên hồ Mặt Trời:

- Vị trí: Nằm trên tuyến đường 2/9;

- Quy mô diện tích khoảng 33,0 ha;

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

- Kết nối cảnh quan với không gian trung tâm hành chính, không gian thể dục thể thao;

- Hệ thống các hồ được liên thông với nhau và liên thông với hệ thống thoát nước mưa chung của thành phố;

- Khuyến khích không sử dụng hàng rào bao quanh công viên, thiết kế cảnh quan mang tính cộng đồng;

- Hạn chế, tiến tới ngăn chặn toàn bộ nước thải thoát vào hồ;

- 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) Trung tâm thể dục thể thao thành phố:

- Vị trí: Tại các khu đất có ký hiệu D49, D50.
- Quy mô diện tích khoảng 8,7ha
- Tuân thủ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt;
- Công trình xây dựng mang tính biểu tượng và là điểm nhấn kiến trúc cho thành phố.

- 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 6: 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 kết nối ngang với khu vực ven biển nhằm hoàn thiện khung giao thông tổng thể.

- Xây dựng nút giao thông khác cốt tại Eo Ông Từ, nút giao giữa đường 30/4 và Khu công nghiệp Đông Xuyên, nút giao giữa đường 3/2 và 2/9.

- Các tuyến đường 2/9, 3/2, Võ Nguyên Giáp, Võ Văn Kiệt: đối với các khu đất có chức năng hỗn hợp, thương mại dịch vụ 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 mặt nước được nối liên thông và tiếp cận hệ thống sông ngoài đô thị; Gồm Rạch Bà, Đồng Sát, Cây Khế và các hệ thống kênh hở được quy định, cụ thể:

- Hạn chế nước thải thoát vào hệ thống mặt nước đô thị;
- Thiết kế kè cứng hai bên nhưng cần có phương án phủ xanh hệ thống kè 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 kênh.

c) Về điểm nhấn đô thị:

- Trục đường 2/9 được xác định là trục điểm nhấn của đô thị, khuyến khích xây dựng cao tầng.

- Các nút giao giữa trục đường 2/9 với các tuyến ngang, nút giao đường 3/2 và đường 2/9 xác định là vị trí xây dựng các công trình hỗn hợp, thương mại dịch vụ điểm nhấn.

- Đầu cầu phía Nam đi Gò Găng xác định là khu vực xây dựng công trình điểm nhấn.

- Các công trình công cộng thành phố: Trung tâm hành chính, công trình văn hóa, thể dục thể thao xác định là 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 2/9:

- Trục cảnh quan tuyến đường 2/9 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: Khuyến khích xây dựng các công trình cao tầng để hình thành trục điểm nhấn, tuy nhiên cần được tính toán để không gây quá tải lên hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đô thị; công trình hỗn hợp dọc đường 2/9 tầng cao được thể hiện cụ thể theo hồ sơ đồ án quy hoạch.

- 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 30/4:

- Là trục giao chính của thành phố Vũng Tàu, tập trung nhiều khu vực dân cư hiện trạng thấp tầng.

- Về hình thức kiến trúc: Chính trang mặt tiền đô thị với tiêu chí đồng bộ, đảm bảo mỹ quan đô thị;

- Về tầng cao: Nhà ở liên kế cao tối đa 6 tầng tại các trục đường chính, tối đa 4 tầng tại các trục đường nội bộ, nguyên tắc phải đảm bảo sự đồng đều về chiều cao, khoảng lùi trên một dãy phố; nhà ở biệt thự cao tối đa 3 tầng; công trình công cộng cấp đơn vị ở cao tối đa 5 tầng.

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

c) Hai bên tuyến đường 3/2:

- Trục không gian đường 3/2: Đoạn từ Khu Trung tâm Chí Linh đến khu vực các công trình giáo dục (khu vực có các dải đồi cát ven đường) nghiên cứu thiết kế đô thị theo đồ án để tạo thành trục điểm nhấn kết nối với khu vực Chí Linh - Cửa Lấp qua đường 3/2.

- 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 Cầu Cháy qua đảo Gò Găng:

Tổ chức lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc thiết kế đô thị riêng để tạo trục kết nối giữa 02 khu đô thị, tạo điểm nhấn cho đô thị; tính toán đảm bảo là trục thương mại dịch vụ, tạo không gian xanh, quảng trường, giảm tối thiểu tỷ lệ đất ở trên trục đường này, làm cơ sở để kêu gọi đầu tư.

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

7.1. Phân loại đất ở

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

- Đất ở hiện trạng cải tạo (đất nhóm nhà ở hiện trạng);
- Đất ở mới (đất nhóm nhà ở xây dựng theo dự án);
- Đất ở cao tầng;
- Đất hỗn hợp, thương mại dịch vụ có ở: 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 30% tổng diện tích sàn.
- Đất ở tái định cư: tùy vào điều kiện thực tế sẽ bố trí quỹ đất tái định cư ở khu vực ở đất ở mới. Nội dung này áp dụng tương đương với khu vực quy hoạch chức năng đất ở mới.

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

- Nhà ở liền kề: tối đa không quá 6 tầng và không quá 21m đối với các công trình tiếp giáp các đường đô thị; không quá 4 tầng và không quá 15m đối với nhà trong hẻm (lộ giới < 7m). Đồng thời chiều cao không quá 4 lần chiều ngang công trình.

+ Mật độ xây dựng đối với nhóm Đất ở hiện trạng cải tạo: xác định theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng hiện hành.

+ Mật độ xây dựng đối với nhóm Đất ở mới: xác định trong đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

- Biệt thự: tầng cao tối đa 03 tầng và chiều cao tối đa của công trình tính đến đỉnh mái không quá 16m; Mật độ xây dựng tối đa 50%.

- Cách xác định chiều cao của công trình: Chiều cao được tính từ cao độ mặt đất đặt công trình tới điểm cao nhất của công trình (kể cả tầng tum hoặc mái dốc). Đối với công trình/kết cấu đặt trên mặt đất có các cao độ mặt đất khác nhau thì chiều cao tính từ cao độ mặt đất thấp nhất. Nếu trên đỉnh công trình có các thiết bị kỹ thuật như cột ăng ten, cột thu sét, thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời, bể nước kim loại,...thì chiều cao của các thiết bị này không tính vào chiều cao công trình.

- Cách xác định số tầng cao của công trình: là tổng của tất cả các tầng trên mặt đất và tầng nửa/bán hầm nhưng không bao gồm tầng áp mái. Tầng tum không tính vào số tầng cao của công trình khi sàn mái tum có diện tích không vượt quá 30% diện tích của sàn mái. Tầng lửng không tính vào số tầng cao của công trình trong các trường hợp sau:

+ Nhà ở riêng lẻ, nhà ở riêng lẻ kết hợp các mục đích dân dụng khác: Tầng lửng có diện tích sàn không vượt quá 65% diện tích sàn xây dựng của tầng có công năng sử dụng chính ngay bên dưới và chỉ cho phép có một tầng lửng không tính vào số tầng cao của nhà.

+ Nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp: Duy nhất 01 tầng lửng không tính vào số tầng cao của công trình khi tầng lửng chỉ bố trí sử dụng làm khu kỹ thuật (ví dụ: sàn kỹ thuật đáy bể bơi, sàn đặt máy phát điện, hoặc các thiết bị công trình khác), có diện tích sàn xây dựng không vượt quá 10% diện tích sàn xây dựng của tầng ngay bên dưới và không vượt quá 300m².

+ Các công trình khác: Tầng lửng chỉ bố trí sử dụng làm khu kỹ thuật, có diện tích sàn không vượt quá 10% diện tích sàn xây dựng của tầng có công năng sử dụng chính ngay bên dưới.

7.3. Quy định về khoảng lùi công trình

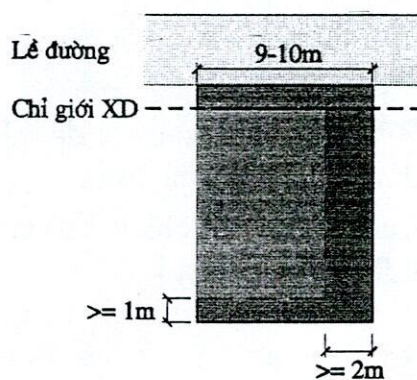
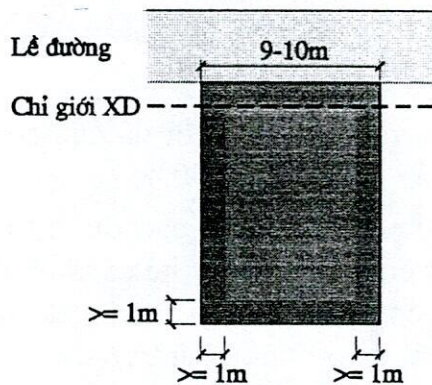
- Khoảng lùi xây dựng phải tuân thủ theo các quy hoạch được duyệt hoặc các quy định của các cấp có thẩm quyền cho tuyến đường cận kề lô đất; đối với Biệt thự thì Khoảng lùi trước tối thiểu là 3m so với chỉ giới đường đỏ.

- Khoảng lùi biên:

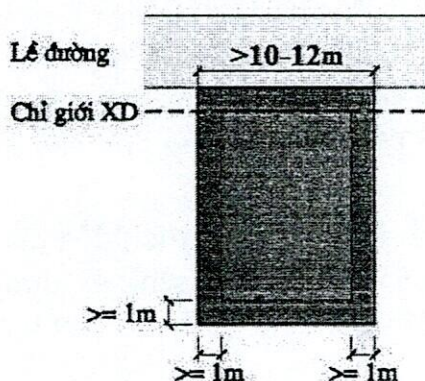
+ Đối với các khu đô thị mới: tuân thủ theo quy hoạch chi tiết được duyệt.

+ Đối với Biệt thự: diện tích lô đất xây dựng Biệt thự tối thiểu là 150m²; trong đó chiều ngang tối thiểu là 9m, chiều sâu tối thiểu là 15m.

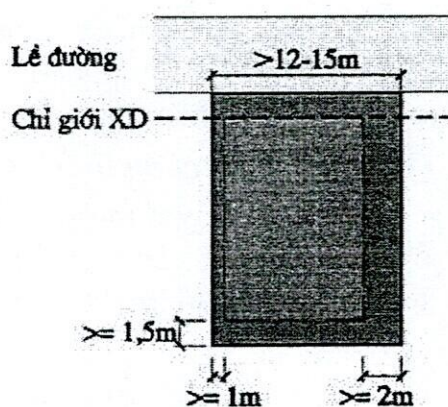
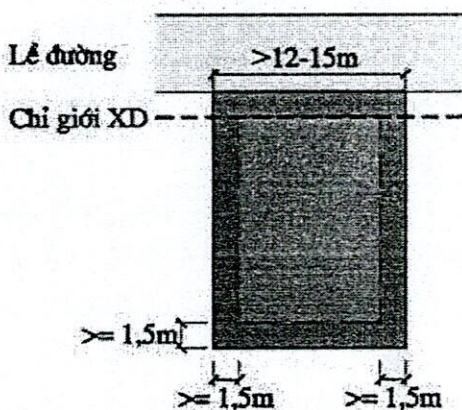
* Đối với lô đất có chiều ngang mặt tiền **từ 9m đến 10m**: áp dụng khoảng lùi biên mỗi bên tối thiểu là 1m; có thể cho phép làm sát ranh giới biên đất và áp dụng khoảng lùi một bên tối thiểu là 2m.



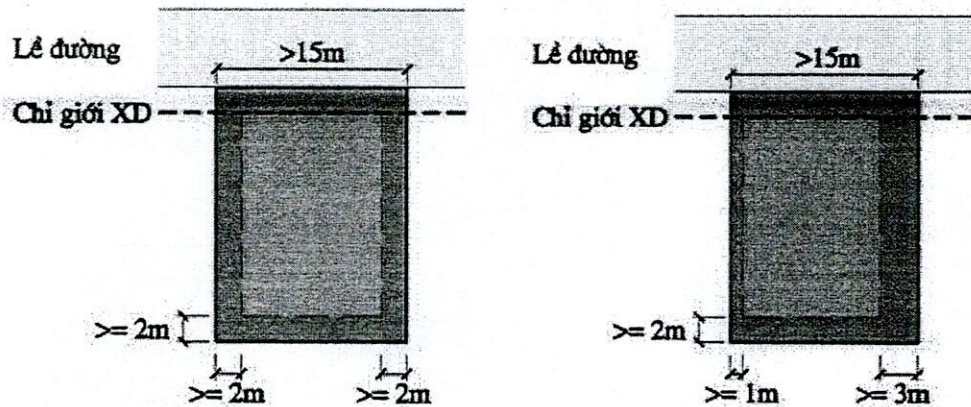
* Đối với lô đất có chiều ngang mặt tiền từ >10m đến 12m: áp dụng khoảng lùi biên mỗi bên tối thiểu là 1,0m.



* Đối với lô đất có chiều ngang mặt tiền từ >12m đến 15m: áp dụng khoảng lùi biên mỗi bên tối thiểu là 1,5m; có thể cho phép bố trí lệch qua 1 bên cách ranh giới thửa đất tối thiểu là 1,0m và áp dụng khoảng lùi bên còn lại tối thiểu là 2,0m.



* Đối với lô đất có chiều ngang mặt tiền >15m: áp dụng khoảng lùi biên mỗi bên tối thiểu là 2,0m; có thể cho phép bố trí lệch qua 1 bên cách ranh giới thửa đất tối thiểu là 1,0m và áp dụng khoảng lùi bên còn lại tối thiểu là 3,0m.



7.4. 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.

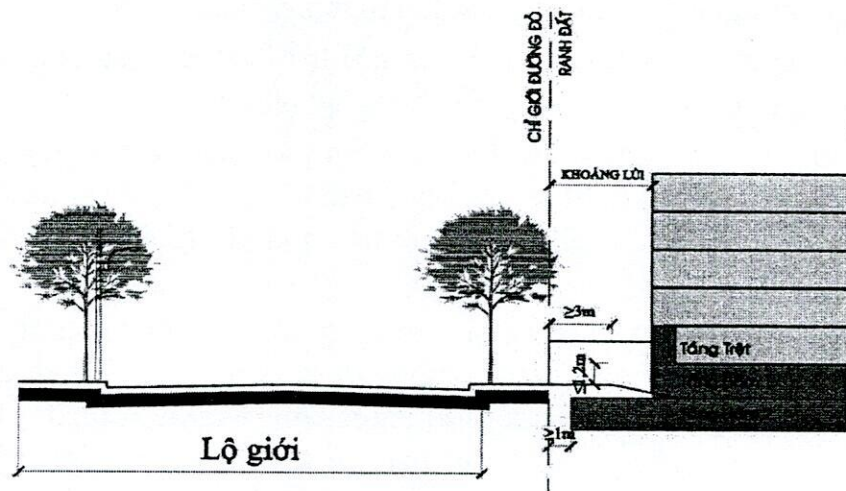
- Tầng nửa/bán hầm (hoặc tầng nửa/bán ngầm): Tầng mà một nửa chiều cao của nó nằm trên hoặc bằng cao độ mặt đất đặt công trình.

- 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.

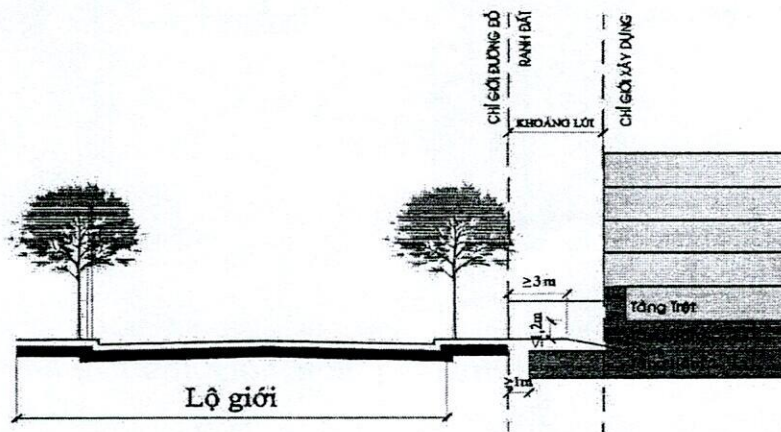


Tầng hầm nhà ở chung cư, công trình đa năng, trung tâm thương mại

- Đối với nhà ở riêng lẻ, biệt thự, 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 nhà liền kề, nhà biệt thự

- Đối với các hẻm có lộ giới hiện trạng $\geq 6\text{m}$: việc xây dựng tầng hầm để xe ô tô chỉ được thực hiện khi công trình xây dựng có khoảng không gian trước rộng tối thiểu 3,0m (kể từ ranh hẻm và sau khi trừ phần diện tích hành lang lộ giới đến đường dẫn xuống hầm) và phải đảm bảo tầm nhìn để việc xe ô tô ra, vào không ảnh hưởng đến việc lưu thông trên đường hẻm. Không cho phép xây dựng tầng hầm để xe ô tô đối với các hẻm có lộ giới hiện trạng $< 6\text{m}$.

7.5. Quy định về các phần đua 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 bầy chậu cảnh...).

Ghi chú:

1- *Mái đón*: là mái che của cổng, gắn vào tường ngoài nhà và đua 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)
$\geq 2,5$	Gờ chỉ, trang trí	0,2	
$\geq 2,5$	Kết cấu di động: Mái dù, cánh cửa		1,0m
$\geq 3,5$	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

7.6. Các quy định khác:

- Đối với các khu đất được quy hoạch với tính chất là đất ở mới, đất hỗn hợp có ở thì chỉ thực hiện theo dự án đầu tư, không cấp phép xây dựng nhà ở

riêng lẻ. Các trường hợp có đất ở hiện hữu (theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất hợp pháp) thì được xem xét cấp giấy phép xây dựng có thời hạn theo quy định hiện hành.

- Yêu cầu đối với lô đất xây dựng nhà ở (không bao gồm phần diện tích hành lang lộ giới, đường giao thông đã có quy hoạch) phải đảm bảo $\geq 60m^2$; trong đó chiều ngang $\geq 5m$ đối với lô đất tiếp giáp đường đô thị; chiều ngang $\geq 4m$ đối với lô đất trong hẻm; chiều sâu tối thiểu là 6m.

- Trường hợp các lô đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau khi trừ phần diện tích hành lang lộ giới, đường giao thông đã có quy hoạch) có diện tích còn lại từ $25m^2$ đến $< 60m^2$ trong đường cụt, hẻm và một số trường hợp thật đặc biệt thì việc xây dựng nhà ở phải được UBND thành phố Vũng Tàu xem xét cụ thể.

- Đối với các thửa đất sau khi giải phóng mặt bằng để thực hiện quy hoạch mà phần diện tích còn lại dưới $40m^2$ hoặc diện tích còn lại trên $40m^2$ nhưng chiều ngang nhỏ hơn 4m, chiều sâu nhỏ hơn 6m thì không được phép xây dựng nhà ở; chỉ cho phép người dân cải tạo lại nền và có thể cho thuê để bố trí các công trình tiện ích công cộng có quy mô nhỏ để phục vụ đô thị (trụ ATM, trụ bán hàng tự động, chỗ để xe đạp,...); Khuyến khích thỏa thuận để chuyển nhượng với các chủ sử dụng đất liền kề để hợp thửa và xây dựng công trình theo quy hoạch.

Điều 8: Quy định sử dụng đất công trình công cộng

8. 1. Phạm vi áp dụng

- Quy định áp dụng với các công trình công cộng xây mới hoặc chỉnh trang cải tạo. Không áp dụng với các công trình hiện hữu.

- 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; được đầu tư hoàn toàn hoặc một phần từ nguồn vốn công. 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, chợ đầu mối...);
- Công trình thương mại đơn vị ở (chợ dân sinh);
- Công trình y tế đô thị (bệnh viện, phòng khám, trung tâm điều dưỡng);
- Công trình y tế đơn vị ở (trạm y tế cấp phường, xã, tiểu khu);
- Công trình văn hoá hoặc công cộng đô thị;
- Điểm sinh hoạt văn hóa hoặc công cộng đơn vị ở;
- Trường mầm non;
- Trường tiểu học;
- Trường trung học cơ sở;
- Trường trung học phổ thông, trường đào tạo;

8. 2. Định hướng phát triển hệ thống công trình công cộng

8.2.1 Đối với công trình y tế

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

- Nâng cấp các cơ sở y tế hiện có, khai thác phục vụ y tế cộng đồng theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành; củng cố và hoàn thiện mạng lưới y tế cấp cơ sở phục vụ sơ cứu, chăm sóc sức khỏe cộng đồng quy mô tối thiểu 500m²/trạm.

8.2.2 Đối với công trình giáo dục

- Đối với hệ thống giáo dục phổ thông, mầm non: đối với khu vực dân cư hiện hữu, tăng diện tích xây dựng trường thông qua dự án tái đầu tư quỹ đất chuyển đổi chức năng các trụ sở cơ quan, đất nông nghiệp. Đẩy mạnh chương trình hiện đại hóa, chuẩn hóa các trường mầm non và phổ thông.

- Tại các khu đô thị mới, xây dựng đồng bộ hệ thống giáo dục phổ thông theo quy chuẩn và tiêu chuẩn đáp ứng mục tiêu giáo dục toàn diện.

- Cho phép kết hợp chức năng tổ chức các nhóm trẻ đối với các công trình xây dựng hợp pháp để khuyến khích xã hội hóa giáo dục mầm non, tăng khả năng đáp ứng cho nhu cầu của trẻ mầm non, 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 ngành giáo dục.

8.2.3 Đối với hệ thống công trình văn hóa

- Hoàn chỉnh mạng lưới công trình văn hóa theo tầng bậc ở các khu dân cư mới.

- Cải tạo chỉnh trang các trung tâm văn hóa hiện có của khu vực hiện hữu và các khu dân cư hiện trạng.

- 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...

- 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.

8.2.4 Đối với hệ thống trung tâm hành chính cấp cơ sở

- Khai thác, chỉnh trang cải tạo hệ thống công trình hành chính hiện hữu, đảm bảo phục vụ nhu cầu dịch vụ công của tiểu khu đô thị tương lai.

- Phối hợp chức năng hành chính với chức năng công cộng khác (văn hoá, y tế, giáo dục) để tạo dựng lõi tiểu khu đô thị đa chức năng, hiệu quả phục vụ cao.

- Tuân thủ vị trí và quy mô được xác định trong quy hoạch.

8.2.5 Đối với hệ thống thương mại dịch vụ

- Cải tạo và nâng cấp các chợ truyền thống;

- Xây dựng trung tâm mua sắm - thương mại dịch vụ tổng hợp phục vụ cộng đồng dân cư bản địa và khách du lịch;

- Cho phép kết hợp chức năng thương mại, dịch vụ đối với các công trình xây dựng hợp pháp để phát triển hệ thống cửa hàng tiện ích văn minh, hiện đại,

đáp ứng nhu cầu của người dân khu vực, 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 (trừ trường hợp quy định tại Khoản 11, Khoản 12; Điều 6; Luật Nhà ở).

Điều 9: Quy định sử dụng đất Không gian mở

9.1. 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...

+ Sân thể thao cơ bản: là khu vực sân bãi dùng cho hoạt động thể dục thể thao và tổ chức sự kiện của khu đô thị.

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

- Mặt nước tập trung: gồm kênh mương hồ ao, 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, bến xe, bãi đỗ xe công cộng, sân bãi thuộc đất hạ tầng kỹ thuật.

9.2. 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.

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

- Chức năng công trình xây dựng trong không gian mở phải phù hợp chức năng chính của không gian. Các 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, 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 10: Quy định sử dụng đất công trình di tích, tôn giáo, tín ngưỡng

- Các khu di tích lịch sử được xếp hạng cần bảo tồn chỉnh trang cải tạo; áp dụng các quy hoạch chuyên ngành, quy hoạch bảo tồn phát huy giá trị, quy hoạch cải tạo chỉnh trang tái phát triển ở các nghiên cứu chuyên ngành cụ thể hơn, để xác định ranh giới kiểm soát và hành khu vực hiện hữu bảo vệ.

- Đối với các công trình tôn giáo tín ngưỡng xây mới mật độ xây dựng không quá 40%; chiều cao không quá 4 tầng (trừ công trình tháp).

Điều 11: 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 sắt, đường thủy, đường không), thoát nước mặt (hồ, kênh mương, 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, giếng khai thác, tuyến ống truyền tải), công trình viễn thông, nghĩa trang, 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.

- Yêu cầu đối với các hoạt động trong hành lang bảo vệ nguồn nước:

a) Tổ chức, cá nhân, hộ gia đình sinh sống, hoạt động sản xuất, kinh doanh, dịch vụ trong phạm vi hành lang bảo vệ nguồn nước phải bảo đảm các yêu cầu sau đây:

+ Không được gây sạt, lở bờ sông, suối, kênh, rạch, hồ chứa hoặc gây ảnh hưởng nghiêm trọng, uy hiếp đến sự ổn định, an toàn của sông, suối, kênh, rạch, hồ chứa;

+ Không làm ảnh hưởng đến các chức năng của hành lang bảo vệ nguồn nước đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

+ Không gây ảnh hưởng xấu đến cảnh quan, môi trường sinh thái trong phạm vi hành lang bảo vệ nguồn nước;

+ Thực hiện các biện pháp bảo vệ tài nguyên nước theo quy định của pháp luật.

b) Tổ chức, cá nhân phải có ý kiến thống nhất bằng văn bản của Sở Tài nguyên và Môi trường về ảnh hưởng đến chức năng của hành lang bảo vệ nguồn nước khi thực hiện các hoạt động trong hành lang bảo vệ nguồn nước sau đây:

+ Xây dựng kho bãi, bến, cảng, cầu, đường giao thông, các công trình ngầm và công trình kết cấu hạ tầng khác;

+ San, lấp, kè bờ sông, suối, kênh, rạch, hồ chứa nước thủy lợi, thủy điện, hồ tự nhiên, hồ nhân tạo, trừ trường hợp xây dựng công trình cấp bách phục vụ phòng, chống, khắc phục thiên tai;

+ Khoan, đào phục vụ hoạt động điều tra, khảo sát địa chất, thăm dò, khai thác khoáng sản, xử lý nền móng công trình, tháo khô mỏ;

+ Khai thác khoáng sản, vật liệu xây dựng.

Điều 12: Quy định sử dụng đất an ninh quốc phòng

- Các khu quốc phòng, an ninh, được giữ nguyên ở vị trí hiện tại.

- Các khu quốc phòng, an ninh được quản lý theo chế độ sử dụng đất quốc phòng, an ninh được quy định trong các văn bản pháp luật hiện hành.

- Các nhà máy công nghiệp quốc phòng gây ô nhiễm hoặc có nguy cơ gây nguy hiểm về cháy nổ,...phải báo cáo cơ quan chủ quản và cơ quan có thẩm quyền để có kế hoạch di chuyển đến khu vực phù hợp.

- Vị trí khu dự trữ phát triển và an ninh quốc phòng theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu đến năm 2035.

Điều 13: Quy định đối với các đồ án quy hoạch chi tiết, dự án

Đối với các đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của các dự án đã bị thu hồi, hủy bỏ; quy hoạch chi tiết của các dự án mà hiện nay không còn chủ đầu tư; đồ án được lập để phục vụ công tác cấp đất, giao đất, hóa giá nhà mà người dân đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như: Khu nhà ở Chí Linh, Khu nhà ở Đông Bắc Sân bay, Khu nhà ở phía Tây đường Hàng Điều, Nhóm nhà ở cho 1000 dân, Khu nhà ở thuộc Công ty công trình giao thông 67, Khu nhà ở Nam Đồng, Khu nhà ở D95, Khu nhà ở phía Tây đường 51B,...thì thực hiện theo đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Bắc Vũng Tàu. Việc quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan tuân thủ theo Tiêu chuẩn,

Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Quy chế quản lý kiến trúc đô thị thành phố Vũng Tàu và các quy định hiện hành khác có liên quan; Cụ thể:

1. Về loại hình nhà ở: thực hiện theo đồ án này;

2. Về hạ tầng kỹ thuật: Đối với những tuyến đường thuộc đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt, đã được đầu tư xây dựng hoàn chỉnh theo quy hoạch nhưng lộ giới thực tế chưa đúng so với quy hoạch được duyệt mà không thể hiện trên đồ án này thì việc quản lý đầu tư xây dựng thực hiện theo lộ giới thực tế. Đối với các tuyến giao thông chưa được thể hiện trên đồ án này thì giao UBND thành phố Vũng Tàu có trách nhiệm xem xét, quyết định trên cơ sở đảm bảo giao thông chung và thống nhất trên toàn tuyến;

3. Cho phép thực hiện quản lý xây dựng (cấp giấy phép xây dựng, cung cấp thông tin quy hoạch, chuyên mục đích sử dụng đất) theo hình dáng khu đất hiện trạng; tính chất và các chỉ tiêu sử dụng đất được áp dụng theo đồ án quy hoạch này, trên cơ sở đáp ứng quy định của khoản 2 Điều này;

4. Không cho phép tách thửa đối với những khu đất có hình dáng, kích thước đã phù hợp với quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dẫn đến tăng dân số hiện trạng khu vực.

CHƯƠNG IV: QUẢN LÝ GIAO THÔNG

Điều 14: Quy định chung quản lý giao thông

14.1. Đường trục chính đô thị

- Giữ nguyên, nâng cấp phát triển trục dọc đô thị với 03 trục chính: trục 30/4 (trục phát triển công nghiệp; Bn= 30÷36m); trục đường 2/9 (trục phát triển đô thị; Bn= 59m) và trục đường 3/2 (trục phát triển du lịch ven biển; Bn= 43m) phù hợp với định hướng phát triển giao thông trong quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu.

- Phát triển xây dựng mới các trục ngang hướng biển (Bn= 36m), kết nối ra các khu vực quảng trường biển đẩy mạnh phát triển dịch vụ du lịch.

14.2. Đường khu vực

- Hình thành trục chính của khu vực, kết nối các khu chức năng với 03 tuyến trục chính đô thị (30/4, 2/9 và 3/2), các trục ngang được thiết kế đảm bảo liên kết thông suốt, kết nối thuận tiện ra phía bờ biển, lộ giới 25÷ 30m.

- Nâng cấp, hoàn thiện các trục chính khu vực hiện có, lộ giới 25÷ 36m.

14.3. Đường phân khu vực

- Đường phân khu vực là các đường chia 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.

- Đối với các tuyến đường đi qua khu vực đô thị mới, không bị hiện trạng và dự án hạn chế thì lựa chọn chiều rộng lộ giới từ 20,5m, 24-30m. Đối với các

đường đi qua khu vực hiện trạng dân cư thì hạn chế làm mới, chủ yếu mở rộng tuyến đã có, chiều rộng lộ giới tối thiểu 16m. Từng bước nâng cấp, cải tạo các tuyến liên khu vực, các tuyến nối trung tâm phát triển mới đạt tiêu chuẩn đường đô thị.

14.4. 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. Đối với các tuyến giao thông ngõ xóm trong khu vực dân cư hiện trạng, chú trọng việc cải tạo chất lượng mặt đường, đảm bảo bề rộng tối thiểu 4m cho việc bố trí hạ tầng kỹ thuật ngầm, xe cứu thương, cứu hỏa có thể vào khi gặp sự cố.

14.5. Các quy định về lộ giới đường hẻm, lối đi chung, góc vát giao lộ:

14.5.1 Đường hẻm:

Là các tuyến đường phục vụ giao thông nội bộ khu vực dân cư hiện hữu; Có các loại đường hẻm như sau:

- *Hẻm chính*: là đường hẻm được nối thông vào đường phố và các hẻm nhánh hoặc hẻm cụt khác.

- *Hẻm nhánh*: là đường hẻm được nối vào đường phố hoặc hẻm chính, hoặc có liên thông với hẻm khác.

- *Hẻm cụt*: là đường hẻm chỉ nối một đầu vào đường hẻm khác hoặc đường phố.

- *Lối đi chung*: là đường hẻm cụt có chiều dài không quá 25m, phục vụ giao thông nội bộ cho một số căn hộ.

14.5.2 Quy định về lộ giới:

Lộ giới áp dụng cho hẻm nhánh và hẻm cụt theo Bảng dưới đây

STT	Chiều dài hẻm	Lộ giới tối thiểu	Ghi chú
1	Nhỏ hơn 100m	4,0m	Khi không có trụ điện
2	100m - 200m	5,0m	
3	Lớn hơn 200m	6,0m	

- Chiều rộng lối đi chung được chọn cho phép nhỏ hơn 4,0m nhưng không nhỏ hơn 2m, trên cơ sở ý kiến đồng thuận của các hộ dân trong khu vực hẻm.

- Đối với các hẻm nhánh nối hai đầu với hẻm chính có chiều dài từ 50m trở xuống có lưu lượng giao thông không đáng kể và hiện trạng có các căn nhà ở đã xây dựng kiên cố và có giấy phép xây dựng nằm dọc theo đường hẻm thì cho phép xác định lộ giới như lối đi chung (rộng tối thiểu 2m) với ý kiến đồng thuận của các hộ dân trong khu vực hẻm trên.

- Ở những nơi có mật độ dân cư sống hai bên hẻm quá cao (trên 300 người/ha) hoặc dọc theo hẻm có trụ điện cần tăng thêm 0,5m cho lộ giới quy định đối với các hẻm có lộ giới tối thiểu.

- Đối với các khu dân cư mới, ít công trình hiện hữu, cho phép điều chỉnh quy định chiều rộng lộ giới tối thiểu cao hơn quy định (tại bảng trên) từ 0,5 - 1m và phù hợp với điều kiện thực tế tại địa phương.

- Việc cải tạo mở rộng các hẻm theo quy định này thì tìm tuyến được xác định là tìm hẻm hiện trạng.

14.5.3 Quy định về góc vát giao lộ tại điểm kết nối:

- Tại khu vực giao nhau giữa các đường hẻm có lộ giới lớn hơn 4m và giữa hẻm chính với đường phố phải thực hiện vát góc theo quy định (bằng 50% so với quy định cho đường phố theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành).

- Không vát góc đối với các hẻm có lộ giới nhỏ hơn 4m, các đường hẻm khác và công trình xây dựng cải tạo, nâng cấp hoặc xây dựng mới phải bo tròn cạnh ở tầng trệt và ở lầu trên với bán kính $R = 1m$ để giảm mức độ ảnh hưởng đến lưu thông.

14.6. Giao thông công cộng

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

14.7. Giao thông thủy - Giao thông đường biển

- Tiếp tục nâng cấp cải tạo các bến cảng hiện có, khai thác tối đa luồng vận tải đường thủy nội địa sông Dinh;

- 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.

- Hệ thống cảng cá kết hợp khu neo đậu tránh trú bão: Theo Quyết định số 1976/QĐ-TTg ngày 12 tháng 11 năm 2015 của Thủ tướng Chính phủ V/v phê duyệt quy hoạch hệ thống cảng cá và khu neo đậu tránh trú bão cho tàu cá đến năm 2020, định hướng đến năm 2030.

14.8. Giao thông đường sắt

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 chuyên ngành.

14.9. Giao thông tĩnh

- 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.

- Các nội dung khác thực hiện theo Đề án nâng cao hiệu quả quản lý và sử dụng lòng đường vỉa hè đã được UBND thành phố Vũng Tàu phê duyệt.

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

- Xây dựng mới 02 cầu vượt thép giúp hỗ trợ giảm thiểu ùn tắc cho các trục đường chính đô thị, vị trí cụ thể:

+ Cầu vượt thép nút giao đường 2/9 - 3/2, hỗ trợ kết nối liền mạch với trục kết nối đi cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu;

+ Cầu vượt thép nút giao đường 30/4 với đường Bình Giã đi Khu công nghiệp Đông Xuyên, giảm thiểu xung đột cho luồng giao thông ra vào khu công nghiệp;

- Xây dựng mới 01 cầu vượt sông Dinh hỗ trợ kết nối sang khu vực Gò Găng.

14.11. 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 15: Quy định kỹ thuật đối với đường giao thông

15.1. Hệ thống tiện ích giao thông

15.1.1. 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 bó 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.

15.1.2 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.

15.1.3 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 sông, 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.

15.1.4 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 cống, bể kỹ thuật hoặc hào, tuy nèn kỹ thuật để bố trí các đường dây và đường ống kỹ thuật.

15.1.5 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.

- Đối với các tuyến trục chính cảnh quan của đô thị có bề rộng dải phân cách lớn (10-20m) có thể kết hợp trồng cây bụi và cây bóng mát có chiều cao <10m để tạo mảng xanh và mỹ quan đô thị.

15.1.6 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.

15.1.7 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.

15.2. 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: $\geq 75\text{m}$

+ Đường khu vực, đường nội bộ: $\geq 40\text{m}$.

- 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 16: Quy định đối với giao thông tĩnh và các công trình giao thông phụ trợ

Hệ thống xe bus công cộng trong khu vực là sự kế thừa quy hoạch mạng lưới xe bus công cộng của đồ án quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu.

- Xây dựng các tuyến xe bus nội thị 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 vỉa, 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 hờ.

- Trên các trạm dừng xe cần làm ghé ngòi, 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 17: Quy định quản lý cao độ nền và thoát nước mưa

17.1. 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 sông suối chính hiện có làm các trục tiêu nước chính cho khu vực khi mưa lớn gây lũ.

- Xác định hệ thống đê biển chính, trong đó nâng cấp cải tạo hệ thống đê hiện có, 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.

17.2. Quy định về cao độ nền xây dựng

- Khu vực nghiên cứu được bảo vệ bởi hệ thống đê biển có cao trình đỉnh kè từ 4÷5m, vì vậy quy hoạch cao độ nền cho các khu vực xây dựng mới được tính toán như sau:

- + Khu vực dân dụng: $H_{xd} \geq +2,5m$ (tần suất $P=1\%$)
- + Khu công nghiệp, kho tàng: $H_{xd} \geq +3,00m$ (tần suất $P=1\%$)
- + Khu vực công viên, cây xanh, TDTT: $H_{xd} \geq +2,5m$ (tần suất $P=10\%$)
- + Đối với khu vực trung tâm và các phường đã xây dựng công trình ổn định, các trục đường lớn hiện tại có cao độ nền $H_{xd} \geq +2,30m$ đảm bảo không ngập úng khi có mưa lớn.

17.3. 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. 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 biển, theo quy hoạch thoát nước của thành phố xây dựng trạm bơm Rạch Bà.

- Hệ thống thoát nước mưa riêng cho khu vực xây dựng mới và thoát nước mưa riêng đối với những khu vực hiện hữu cải tạo, thoát nước theo hai trục tiêu chính của thành phố Vũng Tàu.

+ Trục thoát nước Bàu Sen - Bàu Trũng - Rạch Bà - Cửa Lấp;

+ Trục thoát nước Đồng Sát - Cây Khế - Cửa Lấp;

- Theo định hướng thoát nước mưa của thành phố, phân khu Bắc Vũng Tàu thuộc lưu vực thoát nước số 6, từ Nguyễn An Ninh đến ọ Ông Từ xây dựng các tuyến thoát nước mưa chính (cấp 2) theo các tuyến đường quy hoạch, tập trung thoát về trục tiêu Đồng Sát - Cây Khế - Cửa Lấp và một phần thoát về Rạch Bà.

- Khu vực nghiên cứu chia làm 04 lưu vực thoát nước chính:

+ Lưu vực 1: Gồm các tiểu khu 1 và tiểu khu 9, định hướng thoát nước các khu vực tiếp giáp sông Dinh, diện tích lưu vực khoảng 784ha, nước mưa được thu gom dọc các tuyến cống chính đưa về các cửa xả trực tiếp ra sông Dinh. Nội bộ các khu công nghiệp thoát nước mưa theo hệ thống thiết kế riêng.

+ Lưu vực 2: Gồm các tiểu khu 2, tiểu khu 3 và một phần tiểu khu khu 4, định hướng thoát nước mưa đưa về Cửa Lấp, diện tích lưu vực khoảng 458ha, nước mưa được thu gom dọc các tuyến cống chính trên đường Hai Tháng Chín, Ba Tháng Hai, đường quy hoạch A3, Cầu Cháy... đưa nước mưa thoát ra Cửa Lấp.

+ Lưu vực 3: Gồm các tiểu khu 6 và một phần tiểu khu khu 4, định hướng thoát nước mưa đưa về Cửa Lấp, diện tích lưu vực khoảng 557ha, nước mưa được thu gom dọc các tuyến cống chính trên đường 2/9, 3/2, đường Hàng Điều, Chí Linh,... đưa nước mưa thoát theo kênh tiêu nước của thành phố, thoát ra phía Cửa Lấp qua cống ngăn triều.

+ Lưu vực 4: Gồm các tiểu khu 5, tiểu khu 7 và tiểu khu 8, định hướng thoát nước về hồ Rạch Bà và một phần thoát về hồ Bàu Trũng theo định hướng quy hoạch chung, diện tích lưu vực khoảng 638ha, nước mưa được thu gom dọc các tuyến cống chính đưa về các cửa xả trực tiếp ra sông Dinh và hồ Bàu Trũng.

Điều 18: Quy định quản lý hệ thống cấp điện và chiếu sáng đô thị

18.1. 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 đầu nối cho các phụ tải lớn trong giai đoạn xây dựng;
- Hệ thống có khả năng dự phòng cao;
- Nguồn và mạng lưới cấp điện lấy từ hệ thống điện Quốc gia thông qua trạm 220kV Vũng Tàu công suất 2x250MVA trực tiếp từ các trạm 110kV sau: 110kV Vũng Tàu công suất 2x63MVA, 110kV Đông Xuyên công suất 2x40MVA; 110kV Vũng Tàu 3 công suất 2x 63MVA; 110kV Sao Mai công suất 2 x 63MVA; 110kV Gò Găng công suất 2x63MVA.

18.2. Quy định đối với lưới 220kV và 110kV

- Giai đoạn đầu giữ nguyên hướng tuyến đường dây 110kV, 220kV hiện hữu, đảm bảo hành lang an toàn lưới điện mỗi bên 5m đối với cấp điện áp 110kV và 6m đối với cấp điện áp 220kV tính từ mép đường dây ngoài cùng.
- Xây mới các tuyến cáp ngầm 110kV Vũng Tàu - Thắng Tam; Tuyến 110kV mạch kép Sao Mai - Bến Đình; Tuyến 110kV cấp điện cho trạm 110kV Gò Găng; Tuyến 110kV cấp điện cho trạm 110kV Long Sơn.

18.3. Quy định đối với lưới trung thế

- Đối với khu đô thị xây mới, khu vực đô thị, khu vực ổn định về quy hoạch, các khu trung tâm lưới trung thế phải được thiết kế, xây dựng ngầm. Tiết diện dây dẫn cáp trung thế có thể lấy theo modul cáp phổ biến là XLPE-3x240.
- Đối với khu vực công nghiệp sử dụng đường dây nổi đi trên cột bê tông ly tâm, tiết diện dây dẫn trực chính tối thiểu 185mm².
- Kết cấu lưới trung thế khu vực sử dụng cáp ngầm, nguyên tắc xây dựng dạng mạch vòng vận hành hở, trong chế độ làm việc bình thường, khả năng mang tải không vượt quá 70% công suất để đảm bảo dự phòng vận hành.
- Trạm hạ thế sử dụng trạm kios, trạm xây, vị trí đặt trạm ở khu vực cây xanh, đất công cộng, các trạm treo hiện trạng được cải tạo và thay mới máy biến áp phù hợp với cấp điện áp 22kV và phù hợp với cảnh quan, quy mô chiếm đất của trạm không quá 25m².

18.4. Nguồn và mạng lưới chiếu sáng đô thị

- Nguồn điện cấp cho hệ thống chiếu sáng được lấy từ các trạm biến áp 22/0,4kV và các trạm biến áp chiếu sáng.
- Hệ thống lưới chiếu sáng được đi ngầm sử dụng, đèn chiếu sáng sử dụng đèn LED hiệu suất cao để tiết kiệm năng lượng.
- Quy định về chiếu sáng chức năng: hệ thống chiếu sáng đường đảm bảo tỉ lệ 100% mạng lưới đường đô thị, 80-90% ngõ xóm được chiếu sáng tiết kiệm và hiệu quả.

- 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.

18.5. Quy định về chiếu sáng cảnh quan

- Khu vực cửa ngõ đô thị, di tích có giá trị, 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 19: Quy định quản lý hệ thống thông tin liên lạc

19.1. Quy định chung

- 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.

19.2. 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 100.000 thuê bao. Các đơn vị chức năng sử dụng các tổng đài để kết nối vào mạng PSTN.

- Xây dựng tuyến cáp quang kết nối trạm Vũng Tàu với trạm viễn thông 1-48E1, loại cáp kéo cống chôn ngầm (hào cáp hoặc chôn trực tiếp).

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

19.3. 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, cống bể chung của toàn bộ hệ thống thông tin liên lạc.

19.4. 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.

19.5. Mạng ngoại vi

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

Điều 20: Quy định quản lý hệ thống cấp nước

20.1. Quy định về nguồn nước

Sử dụng nguồn nước chung của thành phố Vũng Tàu, từ nhà máy nước hồ Đá Đen và nhà máy nước Sông Dinh.

20.2. 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 bảo vệ tối thiểu đường ống cấp nước là 0,5m.

20.3. 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, xí nghiệp công nghiệp phải có thiết bị báo cháy và chữa cháy tuân theo quy phạm phòng cháy, chữa cháy của Bộ Công an.

- Chữa cháy ngoài nhà:

+ Trên các tuyến ống $\geq \Phi 110\text{mm}$, dọc theo các đường phố phải bố trí các trụ lấy nước chữa cháy. Trụ chữa cháy phải được bố trí ở nơi thuận tiện như: ở ngã ba, ngã tư đường phố, đảm bảo các quy định về khoảng cách giữa các trụ là 150m.

+ 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 21: Quy định quản lý hệ thống thoát và xử lý nước thải

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

Tổng lưu lượng nước thải sinh hoạt toàn khu khoảng 60.000 m³/ngày.

- Đối với khu vực đô thị hiện hữu, đã xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật tương đối đồng bộ, sử dụng hệ thống thoát nước thải nửa riêng.

- Đối với khu vực xây dựng mới, 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 các trạm xử lý nước thải tập trung để xử lý đạt các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành trước khi xả ra môi trường.

21.2. Phân lưu vực thoát nước thải

Toàn bộ khu vực được chia làm 2 lưu vực chính:

- Lưu vực 1 (bao gồm khu vực phía nam đường Hàng Điều) nước thải sinh hoạt thu về trạm xử lý Rạch Bà, công suất 22.000 - 44.000 m³/ngày;

- Lưu vực 2 (bao gồm phía bắc đường Hàng Điều và khu vực phía nam kênh thủy lợi dọc đường B2 từ Bình Giã) nước thải thoát về trạm xử lý Cây Khé công suất 22.000 - 36.000 m³/ngày.

21.3. 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.

- Nước thải tự chảy theo các tuyến cống đường phố về trạm xử lý tập trung của khu vực nghiên cứu. Chiều sâu chôn cống tối thiểu là 0,7m; tối đa là 4,5m

tính tới đỉnh cống. Tại các vị trí có độ sâu chôn cống lớn > 4,5m đặt trạm bơm chuyên tiếp;

- Độ dốc cống: Khu vực thiết kế tương đối bằng phẳng nên độ dốc cống tính theo độ dốc tối thiểu $i = 1/D$ (D tính bằng mm);

- Trạm bơm xây chìm bằng BTCT;

- 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.

21.4. 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.

- CTR được thu gom không quá 48 giờ được vận chuyển xe ô tô chuyên dùng chở đến khu xử lý rác tập trung tại xã Tóc Tiên, thị xã Phú Mỹ;

- 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 22: Quy định quản lý nghĩa trang

- Sử dụng nghĩa trang tập trung theo quy định của Tỉnh.

- Ưu tiên hình thức hỏa táng.

Điều 23: Quy định quản lý môi trường

23.1. Về kiểm soát phát triển

- Lưu thông hệ thống kênh, hồ; chủ động điều tiết mực nước với sông Dinh 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.

23.2. 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.

23.3. 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, hạn hán... 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 24: Trách nhiệm của các Sở, Ban, Ngành, cơ quan hữu quan

24.1. 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.

24.2. 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 các di tích trong khu vực, quản lý bảo tồn;

- 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: phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư cân đối, bố trí nguồn vốn cho phát triển các dự án ưu tiên. 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.

24.3. 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.

24.4. Trách nhiệm của UBND các phường, xã

- 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 25: 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./.