

**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG TỔNG HỢP  
TRUNG TÂM QUY HOẠCH KIẾN TRÚC VÀ THIẾT KẾ HẠ TẦNG**  
≈○≈

**ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000  
KHU DU LỊCH CHÍ LINH – CỬA LẤP  
THÀNH PHỐ VŨNG TÀU**



...../2022

**DANH SÁCH CHUYÊN GIA THAM GIA ĐỒ ÁN**

**ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000**

**KHU DU LỊCH CHÍ LINH – CỬA LẤP**

**THÀNH PHỐ VŨNG TÀU**

<b>Chủ nhiệm đồ án</b>	<b>KTS.</b>	<b>Hoàng Nguyễn Ngọc Bôn</b>
<b>Chủ trì quy hoạch</b>	<b>KTS.</b>	<b>Nguyễn Quốc Thái</b>
<b>Chủ trì hạ tầng</b>	<b>KS.</b>	<b>Trần Văn Chí</b>
<b>Tham gia thiết kế</b>		
<b>Quy hoạch</b>	KTS.	Trần Thị Chúc Mai
	KTS.	Nguyễn Thế Kỳ
	KS.	Nguyễn Thị Thuý Kiều
	KS.	Nguyễn Quang Vinh
	KS.	Nguyễn Lê Trúc Phương
	KS.	Nguyễn Ngọc Hoài Anh
	KTS.	Bùi Tuấn Anh
	KTS.	Nguyễn Thành Hải
	KTS.	Đặng Thị Hồng Hạnh
	KTS.	Lâm Thị Trường An
<b>Hạ tầng</b>		
Giao thông	KS.	Trần Văn Chí
Chuẩn bị kỹ thuật	KS.	Trần Văn Chí
Cấp nước	KS.	Bùi Tiến Đức
Cấp điện	KS.	Huỳnh Trần Sứ
Thoát nước bản và VSMT	KS.	Bùi Tiến Đức
Thông tin liên lạc	KS.	Huỳnh Trần Sứ
Đánh giá môi trường chiến lược	KS.	Bùi Tiến Đức

**ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000**

**KHU DU LỊCH CHÍ LINH – CỬA LẤP**

**THÀNH PHỐ VŨNG TÀU**

<p>CƠ QUAN PHÊ DUYỆT</p> <p><b>UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU</b></p>	<p>CHỦ TỊCH</p>
<p>CƠ QUAN THẨM ĐỊNH</p> <p><b>SỞ XÂY DỰNG TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU</b></p>	<p>GIÁM ĐỐC</p>
<p>CƠ QUAN TRÌNH DUYỆT</p> <p><b>UỶ BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VŨNG TÀU</b></p>	<p>CHỦ TỊCH</p>
<p>CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH</p> <p><b>PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THÀNH PHỐ VŨNG TÀU</b></p>	<p>TRƯỞNG PHÒNG</p>
<p>CƠ QUAN THIẾT KẾ</p> <p><b>CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG TỔNG HỢP</b></p>	<p>TL TỔNG GIÁM ĐỐC GD. TT QUY HOẠCH KIẾN TRÚC VÀ THIẾT KẾ HẠ TẦNG</p> <p><b>KTS. NGUYỄN QUỐC THÁI</b></p>

**MUC LUC**

ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000 .....	1
KHU DU LỊCH CHÍ LINH – CỬA LẤP .....	1
THÀNH PHỐ VŨNG TÀU .....	1
PHẦN I – PHẦN MỞ ĐẦU .....	10
I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÂN KHU KHU DU LỊCH CHÍ LINH – CỬA LẤP:.....	10
1. Giới thiệu chung về thành phố Vũng Tàu và khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp:.....	10
2. Lý do điều chỉnh quy hoạch phân khu khu du lịch Chí Linh - Cửa Lấp: .....	10
3. Mục tiêu và tính chất khu vực quy hoạch. ....	12
II. CÁC CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH:.....	12
1. Các cơ sở pháp lý chung: .....	12
2. Cơ sở pháp lý của đồ án:.....	13
3. Các nguồn tài liệu, số liệu:.....	18
4. Các cơ sở bản đồ:.....	18
PHẦN II – ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG KHU ĐẤT XÂY DỰNG.....	18
I. VỊ TRÍ VÀ ĐẶC ĐIỂM ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN .....	18
1. Vị trí – Liên hệ vùng:.....	18
2. Vị trí giới hạn khu đất: .....	22
3. Quy mô: .....	22
4. Địa hình:.....	23
5. Thủy văn: .....	23
6. Khí hậu:.....	24
II. ĐẶC ĐIỂM HIỆN TRẠNG.....	25
1. Hiện trạng kinh tế: .....	25
2. Hiện trạng sử dụng đất:.....	26
3. Hiện trạng công trình kiến trúc: .....	28
4. Hiện trạng cảnh quan: .....	32
5. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật:.....	33
6. Phân tích SWOT: .....	36
III. CÁC QUY HOẠCH, QUY ĐỊNH LIÊN QUAN:.....	37
1. Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu đến năm 2035:.....	37
2. Điều chỉnh ranh giới quy hoạch so với Nhiệm vụ quy hoạch cho khớp nối với quy hoạch chung và các quy hoạch phân khu trên địa bàn thành phố Vũng Tàu: .....	39
3. Quy hoạch tổng thể phát triển du lịch tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đến năm 2025, định hướng đến năm 2030.....	40
4. Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch Chí linh- Cửa Lấp: .....	41
5. Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết 1/500 Làng du lịch Chí Linh:.....	43
6. Quy hoạch chi tiết 1/500 khu biệt thự Thanh Bình và quy hoạch chi tiết 1/500 mở rộng khu biệt thự Thanh Bình: .....	45
7. Quy hoạch chi tiết 1/500 khu du lịch Blue Sapphire Resort (KDL New Horizon cũ): .....	47
8. Quy hoạch chi tiết 1/500 khu du lịch Vũng Tàu Regency (KDL Trùng Dương cũ): .....	48



9. Quy hoạch chi tiết 1/500 khu du lịch Biên Xanh Vũng Tàu:.....	49
10. Quy hoạch chi tiết 1/500 khu du lịch Đại Dương :.....	51
11. Quy hoạch chi tiết 1/500 khu nhà ở phía Đông đường 3-2 : .....	52
12. Quy hoạch tổng thể 1/500 khu nghỉ mát giải trí đa năng Sài Gòn Atlantis Hotel: .....	53
13. Quy hoạch chi tiết 1/500 Khu nhà ở công ty TNHH Hải Châu:.....	54
14. Điều chỉnh cục bộ QHCT 1/2000 KDL Chí Linh – Cửa Lấp đối với các khu đất nhận chuyển nhượng từ ngân hàng Công Thương VN:.....	54
15. Dự án khu biệt thự Mỹ Nam:.....	56
16. Dự án đường Nguyễn Hữu Cảnh kéo dài: .....	56
17. Quy định về hành lang bảo vệ bờ biển: .....	57
<b>PHẦN III – CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CỦA ĐỒ ÁN</b> .....	<b>58</b>
<b>I. TÍNH CHẤT KHU VỰC NGHIÊN CỨU</b> .....	<b>58</b>
<b>II. QUY MÔ:</b> .....	<b>58</b>
<b>III. CHỈ TIÊU KINH TẾ - KỸ THUẬT CHỦ YẾU CỦA KHU QUY HOẠCH:</b> .....	<b>58</b>
<b>PHẦN IV – ĐỀ XUẤT PHƯƠNG ÁN</b> .....	<b>60</b>
<b>I. NGUYÊN TẮC PHÁT TRIỂN</b> .....	<b>60</b>
<b>II. MỤC TIÊU VÀ CHƯƠNG TRÌNH HÀNH ĐỘNG</b> .....	<b>60</b>
<b>III. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT</b> .....	<b>61</b>
1. Phân khu chức năng: .....	61
2. Quy hoạch sử dụng đất: .....	77
3. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đối với từng ô phố: .....	82
4. So sánh với quy hoạch 1/2000 đã phê duyệt:.....	97
<b>IV. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN QUY HOẠCH, KIẾN TRÚC:</b> .....	<b>100</b>
1. Định hướng phát triển không gian toàn khu: .....	100
2. Định hướng phát triển không gian khu dân cư: .....	102
3. Định hướng phát triển không gian khu du lịch tổng hợp:.....	103
4. Xây dựng các tuyến, điểm công trình tạo cảnh quan kiến trúc:.....	104
5. Bản đồ không gian kiến trúc cảnh quan.....	106
<b>V. THIẾT KẾ ĐÔ THỊ:</b> .....	<b>109</b>
1. Khung thiết kế đô thị chung:.....	109
2. Khung thiết kế đô thị cho từng khu vực đặc trưng: .....	132
<b>PHẦN V –QUY HOẠCH MẠNG LƯỚI HẠ TẦNG KỸ THUẬT</b> .....	<b>149</b>
<b>I. QUY HOẠCH MẠNG LƯỚI GIAO THÔNG:</b> .....	<b>149</b>
1. Cơ sở thiết kế: .....	149
2. Nguyên tắc thiết kế .....	149
3. Giải pháp quy hoạch .....	149
4. Cẩm mốt hệ thống giao thông: .....	154
5. Quản lý chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ: .....	154
<b>II. QUY HOẠCH CAO ĐỘ NỀN VÀ THOÁT NƯỚC MẶT</b> .....	<b>158</b>
1. Cơ sở thiết kế : .....	158
2. Nguyên tắc thiết kế: .....	158

3. Quy hoạch cao độ nền.....	158
4. Quy hoạch thoát nước mặt đô thị.....	160
5. Thống kê khối lượng đầu tư xây dựng.....	162
III. QUY HOẠCH CẤP NƯỚC: .....	162
1. Cơ sở thiết kế: .....	162
2. Đối tượng sử dụng nước: .....	162
3. Các chỉ tiêu thiết kế: .....	162
4. Nhu cầu cấp nước: .....	163
5. Nguồn cấp nước: .....	163
6. Mạng lưới đường ống cấp nước:.....	163
7. Tổng hợp khối lượng đầu tư xây dựng .....	164
IV. QUY HOẠCH THOÁT NƯỚC THẢI VÀ XỬ LÝ CHẤT THẢI RẮN:.....	164
1. Các chỉ tiêu thiết kế: .....	164
2. Cơ sở thiết kế: .....	164
3. Dự báo lưu lượng nước thải:.....	164
4. Các phương án thoát nước: .....	165
5. Xử lý chất thải rắn.....	166
6. Quy hoạch nghĩa trang: .....	167
7. Tổng hợp khối lượng đầu tư xây dựng .....	167
V. QUY HOẠCH CẤP ĐIỆN .....	167
1. Cơ sở thiết kế .....	167
2. Giải pháp quy hoạch .....	168
3. Thống kê khối lượng đầu tư xây dựng.....	170
VI. QUY HOẠCH THÔNG TIN LIÊN LẠC.....	170
1. Cơ sở thiết kế .....	170
2. Phạm vi dự án .....	171
3. Dự kiến nhu cầu .....	171
4. Giải pháp quy hoạch .....	172
5. Thống kê khối lượng đầu tư xây dựng.....	174
VII. ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC (ĐMC).....	174
1. Phần mở đầu.....	174
2. Các vấn đề và mục tiêu môi trường chính liên quan đến quy hoạch xây dựng .....	175
3. Phân tích, đánh giá hiện trạng và diễn biến môi trường khi không thực hiện quy hoạch xây dựng .....	176
4. Phân tích, dự báo tác động và diễn biến môi trường khi thực hiện quy hoạch xây dựng: ...	177
5. Các giải pháp quy hoạch xây dựng nhằm giảm thiểu và khắc phục các tác động và diễn biến môi trường đã được nhận diện. ....	188
VIII. TỔNG HỢP KINH PHÍ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG .....	192
PHẦN VI – ĐỀ XUẤT CÁC YÊU CẦU VỀ QUẢN LÝ QUY HOẠCH.....	193
I. CÁC CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT: .....	193
II. CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ - KỸ THUẬT ĐỐI VỚI TỪNG Ô PHỐ .....	195

III. CÁC YÊU CẦU VỀ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC CẢNH QUAN ĐỐI VỚI TỪNG KHU CHỨC NĂNG.....	203
IV. PHÂN KỲ THỰC HIỆN .....	205
V. Tổ chức thực hiện: .....	206
PHẦN VII – KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	206

### DANH SÁCH HÌNH ẢNH

Hình 1 - Sơ đồ và mối liên hệ TP. Vũng Tàu trong vùng TP Hồ Chí Minh .....	18
Hình 2 - Sơ đồ vị trí và mối liên hệ trong tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu .....	19
Hình 3 - Vị trí khu vực quy hoạch trong hành lang du lịch ven biển tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu .....	20
Hình 4 - Sơ đồ kết nối khu vực nghiên cứu và các điểm du lịch lân cận .....	20
Hình 5 - Sơ đồ vị trí và mối liên hệ trong thành phố Vũng Tàu .....	21
Hình 6 - Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất .....	22
Hình 7 – Sơ đồ đánh giá hiện trạng địa hình, thủy hệ khu quy hoạch .....	23
Hình 8 – Minh họa địa hình khu vực .....	23
Hình 9 - Sự thay đổi đường bờ biển từ năm 2000-2017 .....	24
Hình 10 - Sơ đồ hiện trạng phân bố kinh tế của khu vực quy hoạch .....	25
Hình 11 – Minh họa các hoạt động kinh tế (nông nghiệp, ngư nghiệp, thương mại, dịch vụ du lịch).....	26
Hình 12 – Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất .....	28
Hình 13 - Hình ảnh minh họa hiện trạng đất đai trong khu vực .....	28
Hình 14 – Sơ đồ hiện trạng phân bố dân cư khu vực .....	29
Hình 15 – Minh họa nhà ở trong khu quy hoạch .....	30
Hình 16 – Sơ đồ hiện trạng phân bố công trình công cộng, thương mại dịch vụ.....	31
Hình 17 – Minh họa các công trình công cộng, thương mại dịch vụ .....	31
Hình 18 – Sơ đồ phân vùng cảnh quan .....	32
Hình 19 – Minh họa cảnh quan khu vực .....	33
Hình 20 – Sơ đồ đánh giá hiện trạng giao thông .....	34
Hình 21 – Hiện trạng đường quốc lộ 51C .....	34
Hình 22 – Mặt cắt hiện trạng các trục đường .....	35
Hình 23 - Sơ đồ định hướng không gian khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp trong Quy hoạch chung TP Vũng Tàu.....	37
Hình 24 - Sơ đồ các bãi đậu xe tập trung theo định hướng điều chỉnh quy hoạch chung TP Vũng Tàu .....	39
Hình 25 - Sơ đồ định hướng sử dụng đất Khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp đã được duyệt .....	41
Hình 26 - Sơ đồ thể hiện các dự án quy hoạch chi tiết 1/500 liên quan trong khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp .....	43
Hình 27 - Sơ đồ vị trí Làng du lịch Chí Linh .....	43
Hình 28 - Sơ đồ Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết 1/500 dự án Làng du lịch Chí Linh .....	44
Hình 29 - Sơ đồ vị trí dự án biệt thự và mở rộng khu biệt thự Thanh Bình.....	45
Hình 30 - Sơ đồ quy hoạch chi tiết 1/500 dự án biệt thự và mở rộng khu biệt thự Thanh Bình.....	46
Hình 31 - Sơ đồ vị trí dự án khu du lịch Blue Sapphire.....	47
Hình 32 - Sơ đồ quy hoạch chi tiết dự án khu du lịch Blue Sapphire.....	47
Hình 33 - Sơ đồ vị trí dự án khu du lịch Vũng Tàu Regency .....	48
Hình 34 - Sơ đồ quy hoạch chi tiết 1/500 dự án khu du lịch Trùng Dương .....	49
Hình 35 - Sơ đồ vị trí dự án khu du lịch Biển Xanh.....	49
Hình 36 - Sơ đồ quy hoạch chi tiết 1/500 dự án khu du lịch Biển Xanh.....	50
Hình 37 - Sơ đồ vị trí dự án khu du lịch Đại Dương .....	51
Hình 38 - Sơ đồ quy hoạch chi tiết 1/500 dự án khu du lịch Đại Dương .....	51
Hình 39 - Sơ đồ vị trí dự án khu nhà ở phía Đông đường 3-2.....	52
Hình 40 - Sơ đồ vị trí dự án khu nhà ở phía Đông đường 3-2.....	52
Hình 41 - Sơ đồ vị trí quy hoạch khu nghỉ mát giải trí đa năng Sài Gòn Atlantis Hotel.....	53
Hình 42 - Sơ đồ quy hoạch chi tiết 1/500 khu nghỉ mát giải trí đa năng Sài Gòn Atlantis Hotel .....	53

Hình 43 – Sơ đồ định hướng phân chia đơn vị ở .....	62
Hình 44 – Sơ đồ định hướng phân cấp giao thông .....	63
Hình 45 – Sơ đồ định hướng hệ thống công trình công cộng .....	64
Hình 46 – Hình ảnh minh họa các công trình công cộng – ưu tiên sử dụng các hình thức kiến trúc xanh, hiện đại nhằm làm sinh động cho khu vực .....	66
Hình 47 – Sơ đồ định hướng cây xanh mặt nước .....	68
Hình 48 – Một số hình ảnh minh họa khu vực công viên hành lang xanh ven biển .....	69
Hình 49 – Sơ đồ định hướng phân bố các loại hình nhà ở .....	70
Hình 50 – Hình ảnh minh họa khu vực phát triển dân cư mới .....	70
Hình 51 – Sơ đồ định hướng các khu du lịch tổng hợp .....	71
Hình 52 – Sơ đồ quy hoạch sử dụng đất .....	78
Hình 53 – Sơ đồ minh họa không gian ven biển .....	101
Hình 54 – Sơ đồ hệ thống các không gian mở kết nối với bờ biển .....	102
Hình 55 – Minh họa không gian ven biển .....	103
Hình 56 – Mặt đứng các công trình ven biển .....	105
Hình 57 – Sơ đồ ý tưởng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan .....	106
Hình 58 – Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan toàn khu .....	107
Hình 59 – Phối cảnh tổng thể nhìn từ hướng Tây – Nam .....	107
Hình 60 – Phối cảnh tổng thể nhìn từ cửa ngõ phía Bắc .....	108
Hình 61 – Tổng thể khu vực nhìn từ biển vào theo hướng Đông Bắc – Tây Nam .....	108
Hình 62 – Tổng thể khu vực nhìn từ khu vực Bắc Vũng Tàu qua .....	109
Hình 63 – Minh họa không gian tuyến đường Hàng Điều .....	111
Hình 64 – Một số hình thức hoạt động kinh doanh dọc tuyến đường R1 .....	112
Hình 65 – Minh họa không gian cảnh quan tuyến rạch Cầu Cháy .....	113
Hình 66 – Minh họa thiết kế không gian công viên ven rạch Cầu Cháy .....	114
Hình 67 – Minh họa thiết kế không gian quảng trường biển .....	116
Hình 68 – Các hoạt động dịch vụ du lịch biển .....	117
Hình 69 – Minh họa thiết kế không gian công viên cây xanh bên trong khu chung cư .....	118
Hình 70 – Sơ đồ định hướng mật độ xây dựng .....	118
Hình 71 – Sơ đồ định hướng tầng cao .....	119
Hình 72 – Sơ đồ định hướng cây xanh cảnh quan .....	129
Hình 73 – Minh họa các hình thức làm mát nhà bằng cây xanh .....	133
Hình 74 – Minh họa các không gian mở trong hẻm, có thể kết hợp các nhà dân làm giàn leo cây xanh, tạo bóng mát trên các hẻm nhỏ .....	134

## DANH SÁCH BẢNG BIỂU

Bảng 1 - Bảng thống kê hiện trạng sử dụng đất .....	27
Bảng 2 – Bảng thống kê sử dụng đất .....	78
Bảng 3 - Bảng chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật toàn khu .....	82
Bảng 4 – Bảng chỉ tiêu sử dụng đất theo các đơn vị ở .....	89
Bảng 5 – Bảng thống kê các chỉ tiêu kỹ thuật chủ yếu .....	151
Bảng 6 – Bảng thống kê khối lượng giao thông .....	152
Bảng 7 – Bảng thống kê chỉ giới xây dựng – chỉ giới đường đỏ .....	155
Bảng 8 – Các công trình đê – kè trên địa bàn Tp. Vũng Tàu .....	159
Bảng 9 – Khối lượng đầu tư xây dựng hạng mục thoát nước mưa .....	162
Bảng 10 - Tổng hợp nhu cầu dùng nước .....	163
Bảng 11 - Tổng hợp khối lượng hạng mục cấp nước .....	164
Bảng 12 - Dự báo lưu lượng nước thải .....	164
Bảng 13 – Nhu cầu chất thải rắn .....	166
Bảng 14 – Tổng hợp khối lượng hạng mục thoát nước thải .....	167
Bảng 15 - Bảng tính nhu cầu cấp điện – chiếu sáng .....	169
Bảng 16 – Khối lượng đầu tư xây dựng hạng mục cấp điện .....	170
Bảng 17 – Nhu cầu thông tin liên lạc .....	171

<i>Bảng 18 – Khối lượng đầu tư xây dựng hạng mục thông tin liên lạc .....</i>	<i>174</i>
<i>Bảng 19 - Tác động tích lũy của các thành phần quy hoạch tới môi trường tự nhiên và xã hội.....</i>	<i>180</i>
<i>Bảng 20 - Mức ồn điển hình của các công trường đơn vị (Đơn vị tính DBA).....</i>	<i>182</i>
<i>Bảng 21 - Hệ số ô nhiễm của xe chạy xăng .....</i>	<i>183</i>
<i>Bảng 22 - Dự báo khối lượng chất thải từ các khu chức năng.....</i>	<i>185</i>
<i>Bảng 23 - Hệ số các chất ô nhiễm có trong nước thải sinh hoạt.....</i>	<i>185</i>
<i>Bảng 24 - Dự báo nồng độ một số chất ô nhiễm chính trong nước thải từ khu vực quy hoạch .....</i>	<i>186</i>
<i>Bảng 25 - Biểu đồ dự báo diễn biến chất nồng độ ô nhiễm trong nước thải KVQH.....</i>	<i>187</i>
<i>Bảng 26 - Kế hoạch quản lý môi trường.....</i>	<i>191</i>



## PHẦN I – PHẦN MỞ ĐẦU

### **I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÂN KHU KHU DU LỊCH CHÍ LINH – CỬA LẤP:**

#### **1. Giới thiệu chung về thành phố Vũng Tàu và khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp:**

- Thành phố Vũng Tàu là đô thị loại I thuộc tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, đô thị cấp vùng Thành phố Hồ Chí Minh, trung tâm kinh tế, văn hóa, khoa học kỹ thuật, giáo dục – đào tạo của tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Nằm cách TP. Hồ Chí Minh 115km, TP. Biên Hòa 95km. Thành phố Vũng Tàu có vị trí quan trọng là cửa ngõ ra biển Đông của vùng TP. Hồ Chí Minh, trung tâm dầu khí, trung tâm du lịch của quốc gia.
- Có diện tích tự nhiên 141,1km<sup>2</sup>, chiếm khoảng 7,31% diện tích toàn tỉnh; có 17 đơn vị hành chính, gồm 16 phường và 1 xã, với dân số 527.025 người (năm 2018).
- TP. Vũng Tàu là thành phố ven biển, có bờ biển trải dài 42km, sự kết hợp hài hòa giữa quần thể thiên nhiên biển, núi cùng kiến trúc đô thị và các công trình văn hoá như tượng đài, chùa chiền, nhà thờ... tạo cho Vũng Tàu có ưu thế của thành phố du lịch biển.
- Theo Quy hoạch tổng thể phát triển du lịch Việt Nam đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030, xác định thành phố Vũng Tàu là một trong 12 đô thị du lịch của cả nước. Thành phố Vũng Tàu gắn với Long Hải, Phước Hải, Côn Đảo với các sản phẩm du lịch chính là du lịch MICE, du lịch văn hóa - lễ hội - giải trí và du lịch nghỉ dưỡng biển.
- Trong tương lai hệ thống giao thông của quốc gia hoàn thành như đường cao tốc TP. Hồ Chí Minh – Dầu Giây – Phan Thiết, tuyến đường sắt Biên Hòa – Vũng Tàu, sân bay Long Thành, sân bay Gò Găng, hệ thống cảng Vũng Tàu – Sông Dinh ... tạo điều kiện cho thành phố Vũng Tàu phát triển xứng tầm là đô thị loại I trực thuộc Tỉnh và là đô thị du lịch vùng Duyên hải - đô thị sinh thái biển hấp dẫn của Việt Nam.
- Khu du lịch Chí Linh - Cửa Lấp thuộc phường 10, 11, 12, tiếp cận Quốc lộ 51C (đường 3-2) ở phía Tây Bắc và tiếp cận biển Đông ở phía Đông. Là khu vực có tiềm năng du lịch với bờ biển đẹp trải dài hơn 10km, kết hợp rạch Cửa Lấp sẽ trở thành điểm du lịch thu hút khách du khách trong và ngoài nước đến tham quan và nghỉ dưỡng.
- Theo định hướng Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đến năm 2035, Khu vực phát triển du lịch ven biển Chí Linh – Cửa Lấp thuộc một trong 07 phân khu chính của thành phố Vũng Tàu, phát triển khu hỗn hợp với các chức năng chủ yếu gồm: Du lịch nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí, sân golf, khu dân cư đô thị, dịch vụ thương mại và các không gian mở công cộng, quảng trường biển. Các khu vực gắn liền với không gian biển phải ưu tiên phát triển du lịch nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí, quảng trường và không gian mở dành cho cộng đồng.
- Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch Chí Linh- Cửa Lấp đã được phê duyệt theo quyết định số 4168/QĐ-UB của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ngày 24/06/2004 đã góp phần trong công tác quản lý quy hoạch và kêu gọi đầu tư trên địa bàn, tuy nhiên, Khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp chưa phát huy tiềm năng lợi thế, khai thác quỹ đất chưa hiệu quả.

#### **2. Lý do điều chỉnh quy hoạch phân khu khu du lịch Chí Linh - Cửa Lấp:**

##### **a. Phát huy vai trò, vị thế và tiềm năng du lịch biển để phát triển một khu du lịch sinh thái biển, hiện đại:**

- Khu du lịch Chí Linh - Cửa Lấp có tiềm năng và lợi thế về vị trí, tài nguyên tự nhiên, thuận lợi đầu mối giao thông về đường bộ, đường thủy có Quốc lộ 51C (đường 3-2), đường Phước Thắng đi qua, tiếp cận biển Đông và rạch Cửa Lấp.

- Là vùng đất dự trữ phát triển đầy tiềm năng bởi lợi thế nằm ngay trong lòng đô thị và trở thành khu du lịch làm cân đối lại mật độ xây dựng du lịch tập trung cao trong khu vực trung tâm thành phố. Quỹ đất dọc Quốc lộ 51C (đường 3-2) được khai thác và phát triển thành các khu chức năng hỗn hợp, khu ở mật độ cao, khu vực ven biển phát triển du lịch nghỉ dưỡng và giải trí biển.
- Có tiềm năng về khai thác cảnh quan biển Đông, rạch Cửa Lấp. Khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp trở thành khu du lịch sinh thái mang tính biểu trưng mới hiện đại, có đặc trưng riêng của thành phố Vũng Tàu, có hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

**b. Đáp ứng yêu cầu kết nối với định hướng phát triển không gian thành phố Vũng Tàu đến năm 2035 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt:**

- Quy hoạch phải phù hợp với định hướng chung về không gian kinh tế xã hội, kết nối với khung giao thông và hạ tầng kỹ thuật tổng thể của thành phố để đảm bảo phát triển bền vững.
- Theo định hướng điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Vũng Tàu đến năm 2035, quy mô dân số toàn thành phố 620.000 - 650.000 người, hình thành 07 khu vực bao gồm Khu vực đảo Long Sơn, Khu vực Gò Găng, Khu vực Bắc Phước Thắng, Khu vực công nghiệp – cảng, Khu vực đô thị hiện hữu, Khu vực Bắc Vũng Tàu (phía Bắc đô thị hiện hữu) và Khu vực phát triển du lịch ven biển Chí Linh – Cửa Lấp.
- Khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp kết nối các khu đô thị theo Quốc lộ 51B, Quốc lộ 51C (đường 3-2). Kết nối các khu chức năng TP. Vũng Tàu, đặc biệt vùng du lịch ven biển.

**c. Khắc phục các tồn tại trong định hướng quy hoạch chi tiết được phê duyệt năm 2004 và khắc phục các bất cập trong công tác thực hiện quy hoạch.**

- Các dự báo và chỉ tiêu không còn phù hợp.
- Định hướng không gian du lịch không còn phù hợp với tình hình phát triển mới.
- Tầm nhìn mới về du lịch, tính khả thi, thích ứng biến đổi khí hậu.
- Công tác thực hiện quy hoạch còn nhiều bất cập, nguồn lực đầu tư còn hạn chế.

**d. Đáp ứng yêu cầu phát triển một không gian khu đô thị du lịch mới hiện đại, thích ứng biến đổi khí hậu.**

- Việt Nam là một trong những nước chịu ảnh hưởng nặng nề của biến đổi khí hậu (BĐKH)
- Là một thành phố ven biển Việt Nam, TP. Vũng Tàu cũng không tránh khỏi tác động của BĐKH với những thách thức vùng bờ biển: Hiện tượng mực nước biển dâng cao, sự tẩy trắng san hô do ô nhiễm môi trường, sự ấm lên của khí hậu đe dọa đến hệ sinh thái biển, xói lở bờ biển và nguy cơ ngập chìm vùng đất thấp ven bờ.
- Nằm ở khu vực ven biển nên có nguy cơ ngập lụt cao khi mực nước biển dâng.
- Quy hoạch cần có giải pháp nhằm giảm thiểu tác động của BĐKH.

**e. Đáp ứng yêu cầu quản lý đầu tư phát triển đô thị và quản lý không gian kiến trúc, cảnh quan đô thị.**

- Điều chỉnh quy hoạch phân khu Khu du lịch Chí Linh - Cửa Lấp là căn cứ pháp lý để quản lý phát triển đô thị và quản lý không gian kiến trúc, cảnh quan đô thị.
- Là công cụ quản lý sự phát triển của khu vực, đảm bảo phát triển theo đúng định hướng của điều chỉnh quy hoạch chung TP. Vũng Tàu được duyệt.
- Quản lý đồng bộ về không gian, kiến trúc, cảnh quan và hạ tầng kỹ thuật nhằm bảo đảm mỹ quan, an toàn, hài hòa với không gian xung quanh.

**Kết luận:**

- Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2.000 Khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp, thành phố Vũng Tàu được duyệt đến nay đã được 12 năm. Hiện nay, một số nội dung của đồ án không còn phù hợp với tình hình thực tế và định hướng phát triển của địa phương; đồ án được duyệt đã có những bất cập trong công tác quản lý về quy hoạch xây dựng .

- Vì vậy, việc nghiên cứu lập đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp, thành phố Vũng Tàu nhằm phù hợp với tình hình đầu tư thực tế, tăng tính khả thi trong việc phát triển đô thị; làm cơ sở pháp lý trong công tác quản lý về quy hoạch xây dựng là rất cần thiết.

### **3. Mục tiêu và tính chất khu vực quy hoạch.**

#### **a. Mục tiêu quy hoạch:**

- Quy hoạch khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp hình thành không gian mới, hài hòa trong việc phát triển khu du lịch và khu dân cư hiện hữu, phù hợp với điều kiện sống hiện tại, nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân, đáp ứng nhu cầu phát triển bền vững và bảo vệ cảnh quan môi trường.
- Quy hoạch các khu nhà ở hiện hữu, các khu nhà và khu du lịch xây mới với kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật phát triển đồng bộ với các dự án liền kề, xây dựng lối sống văn minh kết hợp với các loại hình dịch vụ, hoạt động canh tác sản xuất truyền thống thu hút du lịch tham quan.
- Cụ thể hóa Khu vực phát triển du lịch ven biển Chí Linh – Cửa Lấp theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu.
- Lựa chọn các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật phù hợp với khu vực, đồng thời khớp nối các dự án đã và đang triển khai cũng như cơ sở hạ tầng hiện có trong khu vực quy hoạch.
- Lập kế hoạch khai thác và sử dụng đất một cách hợp lý, tạo ra môi trường không gian, kiến trúc cảnh quan mới, đồng thời bảo tồn các đặc trưng hiện trạng của khu vực.

#### **b. Tính chất của khu quy hoạch:**

- Là trung tâm dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng cao cấp; du lịch sinh thái biển và du lịch hỗn hợp.
- Là trung tâm thương mại và giải trí cao cấp kết hợp khu ở hỗn hợp hiện đại.

## **II. CÁC CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH:**

### **1. Các cơ sở pháp lý chung:**

- Luật Quy hoạch Đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009 của Quốc hội khóa XII;
- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 của Quốc hội thông qua ngày 18/06/2014;
- Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 của Quốc hội thông qua ngày 24/11/2017;
- Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 của Quốc hội thông qua ngày 17/06/2020 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 50/2014/QH13;
- Luật Quy hoạch đô thị số 16/VBHN-VPQH của Quốc hội thông qua ngày 15/07/2020;
- Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
- Nghị định 38/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;
- Nghị định 39/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về Quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;
- Nghị định 18/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 Quy định chi tiết thi hành một số Điều của Luật Bảo vệ môi trường;
- Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ ban hành về quy hoạch chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
- Nghị định số 43/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ ban hành về Quy định lập, quản lý hành lang bảo vệ nguồn nước;
- Nghị định 37/2019/NĐ-CP ngày 07/05/2019 của Chính phủ về Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quy hoạch;

- Nghị định số 40/2019/NĐ-TTg ngày 13/05/2019 của Thủ tướng Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành luật bảo vệ môi trường;
- Nghị định 72/2019/NĐ-CP ngày 30/08/2019 của Thủ tướng Chính phủ về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 04 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 05 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
- Nghị định 85/2020/NĐ-CP ngày 17/07/2020 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật kiến trúc;
- Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng Ban hành hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;
- Thông tư 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/ 2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị;
- Thông tư 27/2015/BTNMT ngày 29/5/2015 về đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường;
- Thông tư 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016 của Bộ Xây dựng về ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật;
- Thông tư 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;
- Thông tư 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 Về việc hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;
- Thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ trưởng Bộ xây dựng về việc Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;
- Tiêu chuẩn Việt Nam TCVN 7801/2008 về Quy hoạch phát triển Khu du lịch – Tiêu chuẩn thiết kế;

## **2. Cơ sở pháp lý của đồ án:**

- Quyết định số 4168/QĐ-UB ngày 24/06/2004 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 khu du lịch Chí Linh Cửa Lấp, thành phố Vũng Tàu;
- Quyết định số 8381/QĐ-UB ngày 29/10/2004 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc phê duyệt dự án Đầu tư xây dựng giai đoạn I đường quy hoạch D4 và D5 thuộc Khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp, phường 10, thành phố Vũng Tàu.
- Quyết định số 300/QĐ-UBND ngày 23/01/2006 của UBND thành phố Vũng Tàu về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500 Dự án Khu biệt thự Thanh Bình;
- Quyết định số 2744/QĐ-UBND ngày 09/10/2006 của UBND thành phố Vũng Tàu về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500 Khu du lịch Blue Sapphire resort, phường 10, thành phố Vũng Tàu;
- Quyết định số 3004/QĐ-UBND ngày 09/11/2006 của UBND TP Vũng Tàu về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 Khu nhà ở Cty TNHH Hải Châu, P.10, TP Vũng Tàu;
- Quyết định số 1092/QĐ-UBND ngày 16/3/2009 của UBND thành phố Vũng Tàu về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500 Khu du lịch Vũng Tàu Regency (KDL Trùng Dương cũ);
- Quyết định số 3520/QĐ-UBND ngày 17/07/2009 của UBND thành phố Vũng Tàu về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500 Khu du lịch Biển Xanh, phường 11, thành phố Vũng Tàu;

- Quyết định số 4127/QĐ-UBND ngày 21/08/2009 của UBND thành phố Vũng Tàu về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500 Khu nhà ở, khách sạn phía Đông đường 3 tháng 2, tại phường 10, TP Vũng Tàu của Công ty phát triển nhà tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- Quyết định số 358/QĐ-UBND ngày 28/01/2010 của UBND thành phố Vũng Tàu về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500 Khu du lịch Đại Dương, tại Chí Linh – Cửa Lấp, phường 11, thành phố Vũng Tàu;
- Văn bản số 9854/UBND-VP ngày 27/12/2010 và văn bản số 689/UBND-VP ngày 27/01/2014 của UBND tỉnh về việc triển khai một số công tác về quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn thành phố Vũng Tàu;
- Quyết định số 664/QĐ-UBND ngày 25/02/2011 của UBND thành phố Vũng Tàu về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500 Khu đô thị mới Chí Linh - Cửa Lấp;
- Quyết định số 3814/QĐ-UBND ngày 18/08/2011 của UBND thành phố Vũng Tàu về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500 Dự án Mở rộng Khu biệt thự Thanh Bình (2ha);
- Văn bản số 5643/UBND-VP ngày 07/08/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu về việc thỏa thuận địa điểm khảo sát, điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp, thành phố Vũng Tàu;
- Quyết định số 3172/QĐ-UBND ngày 10/11/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu về việc phê duyệt Nhiệm vụ Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp, thành phố Vũng Tàu;
- Thông báo 159/TB-SXD ngày 16/07/2018 Thông báo kết luận của Sở Xây dựng tại cuộc họp xem xét phương án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp, TP Vũng Tàu;
- Công văn số 4074/UBND-QLĐT ngày 23/07/2018 về việc triển khai kết luận của Thường trực Tỉnh uỷ tại cuộc họp ngày 21/03/2018, liên quan đến khu đất dự án của Cty TNHH Hải Châu tại phường 10, TP Vũng Tàu;
- Quyết định số 2229/QĐ-UBND ngày 14/8/2018 của UBND tỉnh về việc Điều chỉnh cục bộ QHCT 1/2.000 KDL Chí Linh – Cửa Lấp đối với khu đất dự án Nhà mật phục vụ nhiệm vụ phòng chống ma túy và tội phạm;
- Công văn 2826/SXD-QHKT ngày 24/08/2018 của Sở Xây dựng tỉnh về việc tổ chức hoàn thiện đề án Điều chỉnh Quy hoạch Chung TP Vũng Tàu sau khi có ý kiến chỉ đạo của Ban Thường vụ tỉnh uỷ tại Thông báo số 1423-TB/TU ngày 31/07/2018;
- Văn bản số 2080/QLĐT-QHKT ngày 24/09/2018 của Phòng Quản lý đô thị về việc hoàn thiện hồ sơ, báo cáo đề án điều chỉnh quy hoạch Chung TP Vũng Tàu;
- Thông báo 611/TB-UBND ngày 02/11/2018 của UBND tỉnh Kết luận cuộc họp giao ban thường trực UBND tỉnh ngày 22/10/2018 nghe báo cáo về Điều chỉnh quy hoạch Chung TP Vũng Tàu đến năm 2035 và phương án Quy hoạch khu công viên Bàu Sen TP Vũng Tàu;
- Quyết định số 586/QĐ-TTQ ngày 17/05/2019 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu đến năm 2035;
- Công văn 1628/SXD-QHKT ngày 11/06/2019 về việc cung cấp thông tin về quy hoạch xây dựng khu đất 766.745,5m<sup>2</sup> tại phường 10, 11 TP Vũng Tàu để phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất (Khu đất Ngân hàng Công thương);
- Thông báo số 4028/TB-UBND ngày 26/07/2019 về Kết luận cuộc họp ngày 24/7/2019 về điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp, thành phố Vũng Tàu;



- Quyết định số 2538/QĐ-UBND ngày 11/09/2019 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển du lịch tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đến năm 2025, định hướng đến năm 2030;
- Văn bản 1309/BQLDA1-PKth ngày 09/10/2019 của Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng 1 TP Vũng Tàu về việc ý kiến góp ý các đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 TP Vũng Tàu;
- Công văn số 2686/QLĐT-QHKT của Phòng Quản lý Đô thị ngày 1/11/2019 ý kiến về hồ sơ Điều chỉnh QHPK tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp, thành phố Vũng Tàu;
- Công văn số 3653/SXD-QHKT ngày 8/11/2019 của Sở Xây dựng về việc rà soát đề án Điều chỉnh QHPK tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp và QHPK tỷ lệ 1/2000 Khu Bắc Phước Thắng, TP Vũng Tàu;
- Thông báo 2922/TB-QLĐT ngày 25/11/2019 của Phòng Quản lý Đô thị thành phố Vũng Tàu về việc rà soát và góp ý đề án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp thành phố Vũng Tàu;
- Công văn số 51/CV.PYT ngày 12/12/2019 của Phòng Y tế TP Vũng Tàu về việc góp ý kiến về nội dung đề án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp thành phố Vũng Tàu;
- Quyết định số 3426/QĐ-UBND ngày 16/12/2019 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp đối với khu đất có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ Ngân hàng Công thương Việt Nam tại phường 10, 11, TP. Vũng Tàu;
- Công văn ngày 16/12/2019 của Phòng Văn hoá và Thông tin TP Vũng Tàu về việc góp ý kiến về nội dung đề án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp thành phố Vũng Tàu;
- Công văn số 3476/SYT-KHTC ngày 17/12/2019 của Sở Y tế tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc góp ý kiến về nội dung đề án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp thành phố Vũng Tàu;
- Công văn số 1379/SDL-QLPTDL ngày 17/12/2019 của Sở Du lịch tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc góp ý kiến về nội dung đề án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp thành phố Vũng Tàu;
- Công văn số 2482/SGDĐT-KHTC ngày 18/12/2019 của Sở Giáo dục và Đào tạo tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc góp ý kiến về nội dung đề án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp thành phố Vũng Tàu;
- Công văn số 1764/SNV-XDCQ ngày 19/12/2019 của Sở Nội vụ tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc góp ý kiến về nội dung đề án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp thành phố Vũng Tàu;
- Công văn số 3563/BCH-TM ngày 24/12/2019 của Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc góp ý kiến về nội dung đề án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp thành phố Vũng Tàu;
- Công văn số 565/UBND-PTCKH ngày 26/12/2019 của Phòng Tài chính – Kế hoạch TP Vũng Tàu về việc góp ý kiến về nội dung đề án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp thành phố Vũng Tàu;
- Công văn số 5171/STC-QLGCS ngày 30/12/2019 của Sở Tài chính tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc góp ý kiến về nội dung đề án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp thành phố Vũng Tàu;

- Công văn số 3103/STP-QLVB ngày 31/12/2019 của Sở Tư pháp tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc góp ý kiến về nội dung đề án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp thành phố Vũng Tàu;
- Công văn số 05/GDĐT ngày 02/01/2020 của Phòng Giáo dục và Đào tạo TP Vũng Tàu về việc góp ý kiến về nội dung đề án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp thành phố Vũng Tàu;
- Công văn số 13/STTTT-VTCNTT ngày 06/01/2020 của Sở Thông tin và Truyền thông tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc góp ý kiến về nội dung đề án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp thành phố Vũng Tàu;
- Công văn số 04/SNgV-VP ngày 06/01/2020 của Sở Ngoại vụ tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc góp ý kiến về nội dung đề án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp thành phố Vũng Tàu;
- Công văn số 45/SLĐTBXH-KHTC ngày 09/01/2020 của Sở Lao động – TBXH tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc góp ý kiến về nội dung đề án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp thành phố Vũng Tàu;
- Công văn số 72/SKHĐT-TH ngày 10/01/2020 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc góp ý kiến về nội dung đề án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp thành phố Vũng Tàu;
- Công văn số 98/UBND-ĐC ngày 21/01/2020 của UBND phường 10 TP Vũng Tàu về việc góp ý kiến về nội dung đề án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp thành phố Vũng Tàu;
- Công văn số 127/UBND-ĐC ngày 06/02/2020 của UBND phường 12 TP Vũng Tàu về việc góp ý kiến về nội dung đề án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp thành phố Vũng Tàu;
- Công văn số 806/SCT-QLNL ngày 06/05/2020 của Sở Công thương tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc góp ý kiến đề án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000: Khu đô thị Bắc Vũng Tàu và Khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp thành phố Vũng Tàu;
- Thông báo số 33/TB-SXD ngày 22/05/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu Kết luận tại cuộc họp Hội đồng thẩm định đề án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp, thành phố Vũng Tàu;
- Văn bản 2162/SXD-QHKT ngày 17/06/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc ý kiến về một số nội dung chi tiết theo Thông báo số 33/TB-SXD ngày 22/05/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu Kết luận tại cuộc họp Hội đồng thẩm định đề án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp, thành phố Vũng Tàu;
- Công văn số 813/TTg-CN ngày 30/6/2020 của Thủ tướng Chính phủ về việc điều chỉnh, tách đoạn tuyến từ nút giao Vũng Vằn tới nút giao đường ven biển thuộc dự án đường cao tốc Biên Hoà – Vũng Tàu thành đường địa phương;
- Văn bản số 8875/UBND-TP ngày 19/08/2020 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về phương án hướng tuyến đường trục chính Bà Rịa – Vũng Tàu;
- Thông báo số 839/TB-UBND ngày 08/12/2020 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về Kết luận của đồng chí Nguyễn Văn Thọ, Chủ tịch Ủy ban Nhân dân tỉnh tại buổi họp Thường trực Ủy ban Nhân dân tỉnh nghe báo cáo phương án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Công viên Văn hóa – Đô thị mới Bà Trưng và Khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp, thành phố Vũng Tàu;
- Quyết định số 407/QĐ-UBND ngày 25/02/2021 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc phê duyệt Điều chỉnh một phần nội dung Quyết định số 3172/QĐ-UBND ngày 10/11/2016

- của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp, thành phố Vũng Tàu;
- Công văn số 846/SXD-QHKT ngày 12/03/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc đề nghị chỉnh sửa, hoàn thiện đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp, thành phố Vũng Tàu;
  - Công văn số 3142/UBND-TP ngày 30/03/2021 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc chủ trương điều chỉnh quy hoạch cục bộ Tỉnh lộ 994 (đường ven biển Vũng Tàu – Bình Châu);
  - Quyết định 1101/QĐ-UBND ngày 23/04/2021 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch cục bộ đường ven biển Vũng Tàu – Bình Châu (ĐT 994);
  - Thông báo số 307/TB-UBND ngày 07/05/2021 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về Kết luận của đồng chí Nguyễn Văn Thọ - Chủ tịch UBND tỉnh tại cuộc họp Thường trực UBND tỉnh nghe báo cáo đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu Chí Linh – Cửa Lấp, thành phố Vũng Tàu;
  - Công văn số 1722/SXD-QHKT ngày 11/05/2021 của Sở Xây dựng về việc đề nghị chỉnh sửa, hoàn thiện đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp, thành phố Vũng Tàu theo chỉ đạo của UBND tỉnh tại Thông báo số 307/TB-UBND ngày 07/05/2021;
  - Thông báo số 53/TB-SXD ngày 19/05/2021 của Sở Xây dựng về Kết luận tại cuộc họp rà soát các đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 trên địa bàn thành phố Vũng Tàu;
  - Biên bản làm việc ngày 31/05/2021 giữa Phòng Quản lý Đô thị và Sở Xây dựng về việc rà soát các chỉ tiêu sử dụng đất đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp, thành phố Vũng Tàu;
  - Công văn số 10262/UBND-VP ngày 11/08/2021 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc rà soát đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp, thành phố Vũng Tàu;
  - Công văn số 2125/QLĐT-QHKT ngày 12/08/2021 của Phòng Quản lý Đô thị về việc ý kiến hồ sơ đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp, thành phố Vũng Tàu;
  - Công văn số 3583/SXD-QHKT ngày 23/08/2021 của Sở Xây dựng về việc ý kiến về việc chỉnh sửa, hoàn thiện đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp, thành phố Vũng Tàu;
  - Công văn số 170/SXD-PTĐT&HTKT ngày 07/09/2021 của Phòng PTĐT&HTKT Sở Xây dựng về việc ý kiến về thẩm định hạ tầng kỹ thuật đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp;
  - Thông báo số 122/TB-SXD ngày 20/09/2021 của Sở Xây dựng Kết luận những nội dung thống nhất giữa Sở Xây dựng và UBND thành phố Vũng Tàu tại cuộc họp rà soát tiến độ thực hiện các đồ án quy hoạch tại thành phố Vũng Tàu;
  - Thông báo số 143/TB-SXD ngày 18/10/2021 của Sở Xây dựng Kết luận những nội dung thống nhất giữa Sở Xây dựng và UBND thành phố Vũng Tàu tại cuộc họp rà soát đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp, thành phố Vũng Tàu;
  - Thông báo số 62/TB-UBND ngày 24/02/2022 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về Kết luận của đồng chí Nguyễn Văn Thọ - Chủ tịch UBND tỉnh tại cuộc họp tập thể UBND tỉnh nghe báo cáo Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch Chí Linh - Cửa Lấp, thành phố Vũng Tàu;

- Thông báo số 144/TB-UBND ngày 05/04/2022 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về Kết luận của đồng chí Nguyễn Văn Thọ - Chủ tịch UBND tỉnh tại cuộc họp Tập thể UBND tỉnh nghe báo cáo Đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực Bãi Sau và Đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp, thành phố Vũng Tàu.

### 3. Các nguồn tài liệu, số liệu:

- Quy hoạch tổng thể phát triển du lịch tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu đến năm 2025 và định hướng đến năm 2030.
- Quy hoạch giao thông vận tải tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đến năm 2020.
- Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu đến năm 2035
- Quy chuẩn Kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng QCVN 01:2021/BXD

### 4. Các cơ sở bản đồ:

- Theo bản đồ địa chính và địa hình của khu vực do chủ đầu tư cung cấp.

## PHẦN II – ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG KHU ĐẤT XÂY DỰNG

### I. VỊ TRÍ VÀ ĐẶC ĐIỂM ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN

#### 1. Vị trí – Liên hệ vùng:

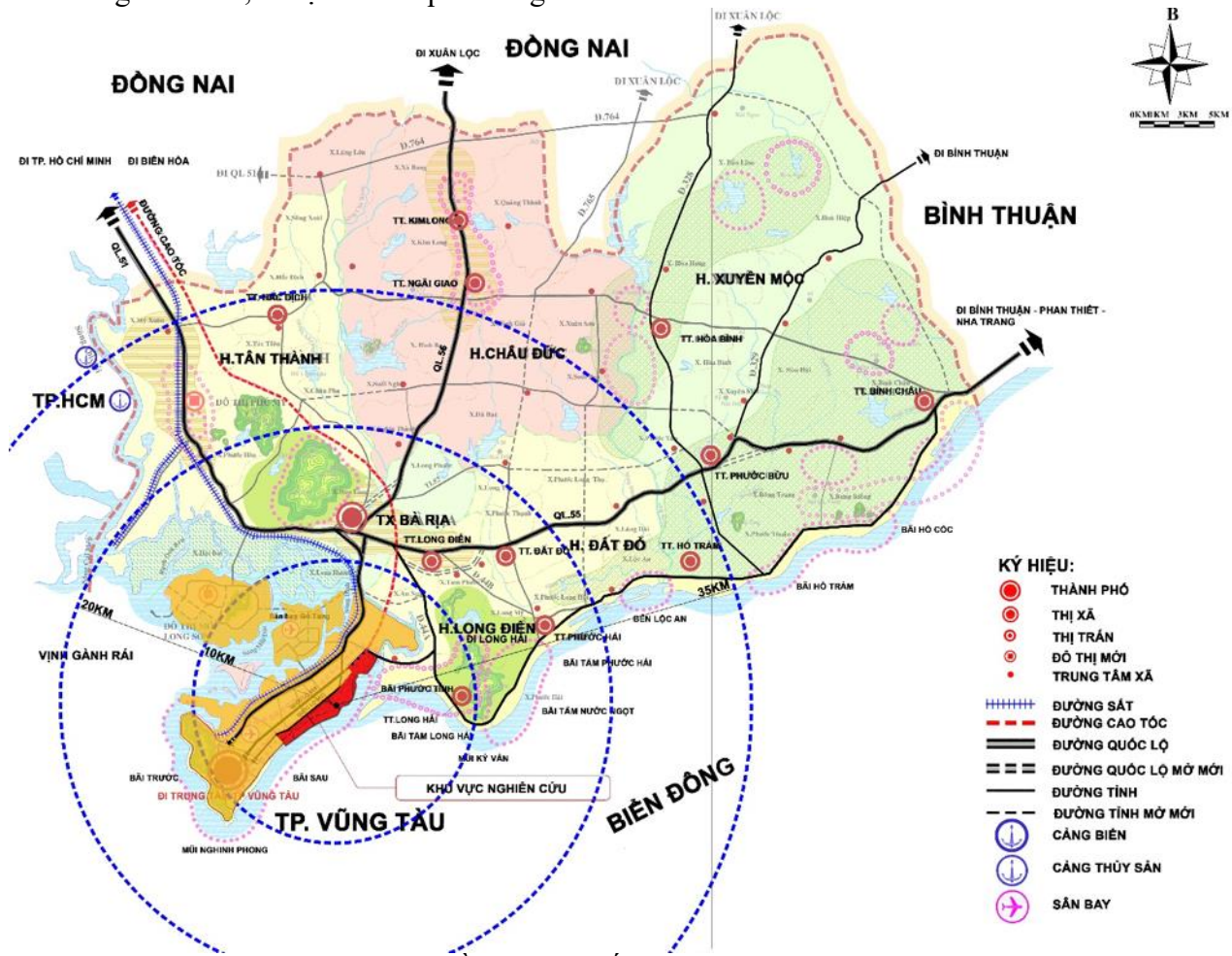


Hình 1 - Sơ đồ và mối liên hệ TP. Vũng Tàu trong vùng TP Hồ Chí Minh

- TP. Vũng Tàu thuộc vùng phát triển phía Đông (vai trò là cửa ngõ giao thương quốc tế của cả vùng và quốc gia thông qua Cảng hàng không quốc tế Long Thành và cảng biển trung chuyển quốc tế



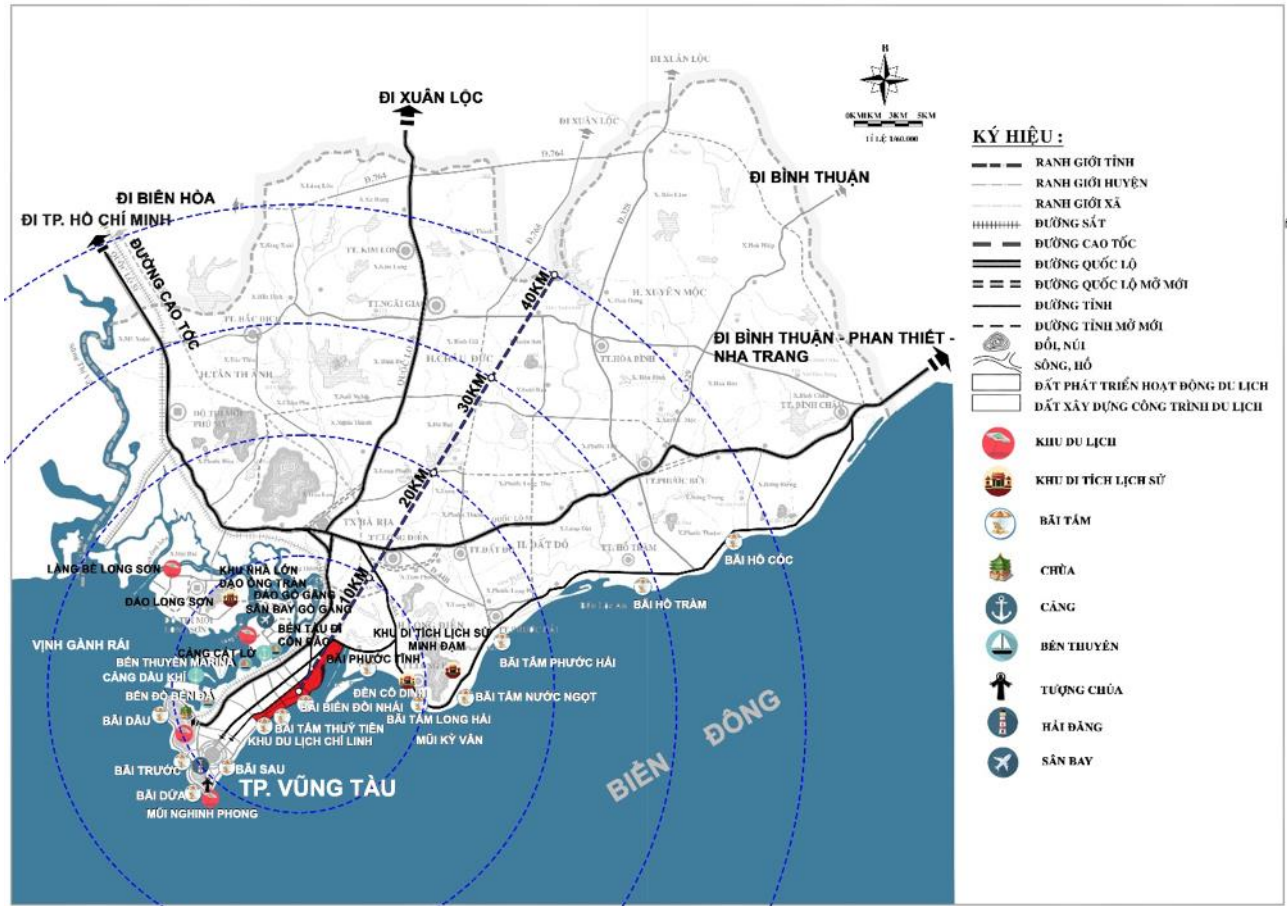
Cái Mép – Thị Vải), là trung tâm cực phát triển trọng điểm phía Tây Nam của vùng. Tập trung phát triển công nghiệp (khai thác dầu khí, cảng, công nghiệp phụ trợ ...), phát triển du lịch nghỉ dưỡng sinh thái, du lịch cảnh quan rừng.



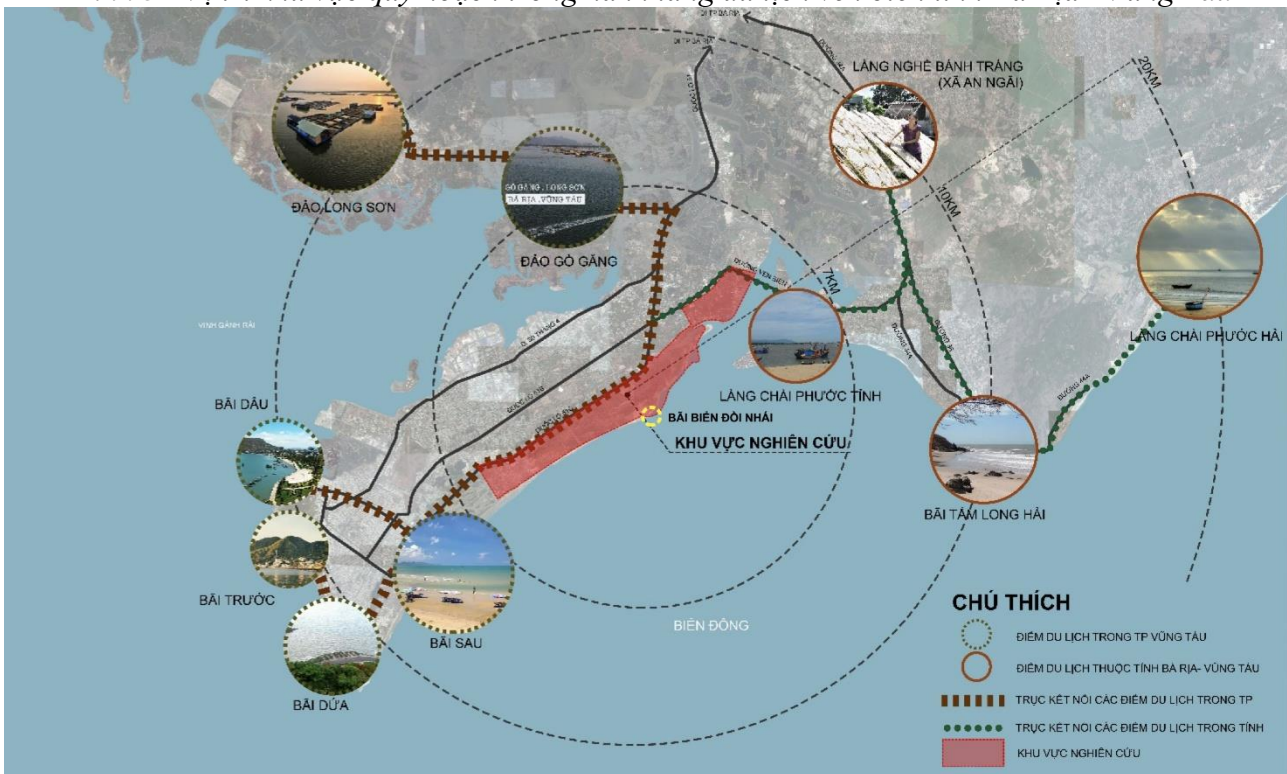
Hình 2 - Sơ đồ vị trí và mối liên hệ trong tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

- Vị trí: Thành phố Vũng Tàu nằm ở phía Nam tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu - khu vực phát triển mạnh về du lịch, giao thông- vận tải, văn hóa, kinh tế trong toàn tỉnh.
  - + Phía Bắc giáp: TP Bà Rịa, một phần thị xã Phú Mỹ
  - + Phía Đông giáp: Huyện Long Điền
  - + Phía Tây giáp: vịnh Gành Rái
  - + Phía Nam giáp: biển Đông
- Quy mô: 141,1 km<sup>2</sup>
- Kết nối: TP Vũng Tàu kết nối các khu vực khác bằng đường bộ (chủ yếu quốc lộ 53), đường thủy
- Khoảng cách:
  - + TP Vũng Tàu- TP HCM: 115 km
  - + TP Vũng Tàu- TP Bà Rịa: 20 km
  - + TP Vũng Tàu- thị xã Phú Mỹ: 30km
  - + TP Vũng Tàu- Huyện Long Điền: 15km
- Tính chất: là đô thị đóng vai trò quan trọng tại khu vực Đông Nam Bộ, phát triển về dịch vụ hàng hải, khai thác dầu khí, du lịch, văn hóa.





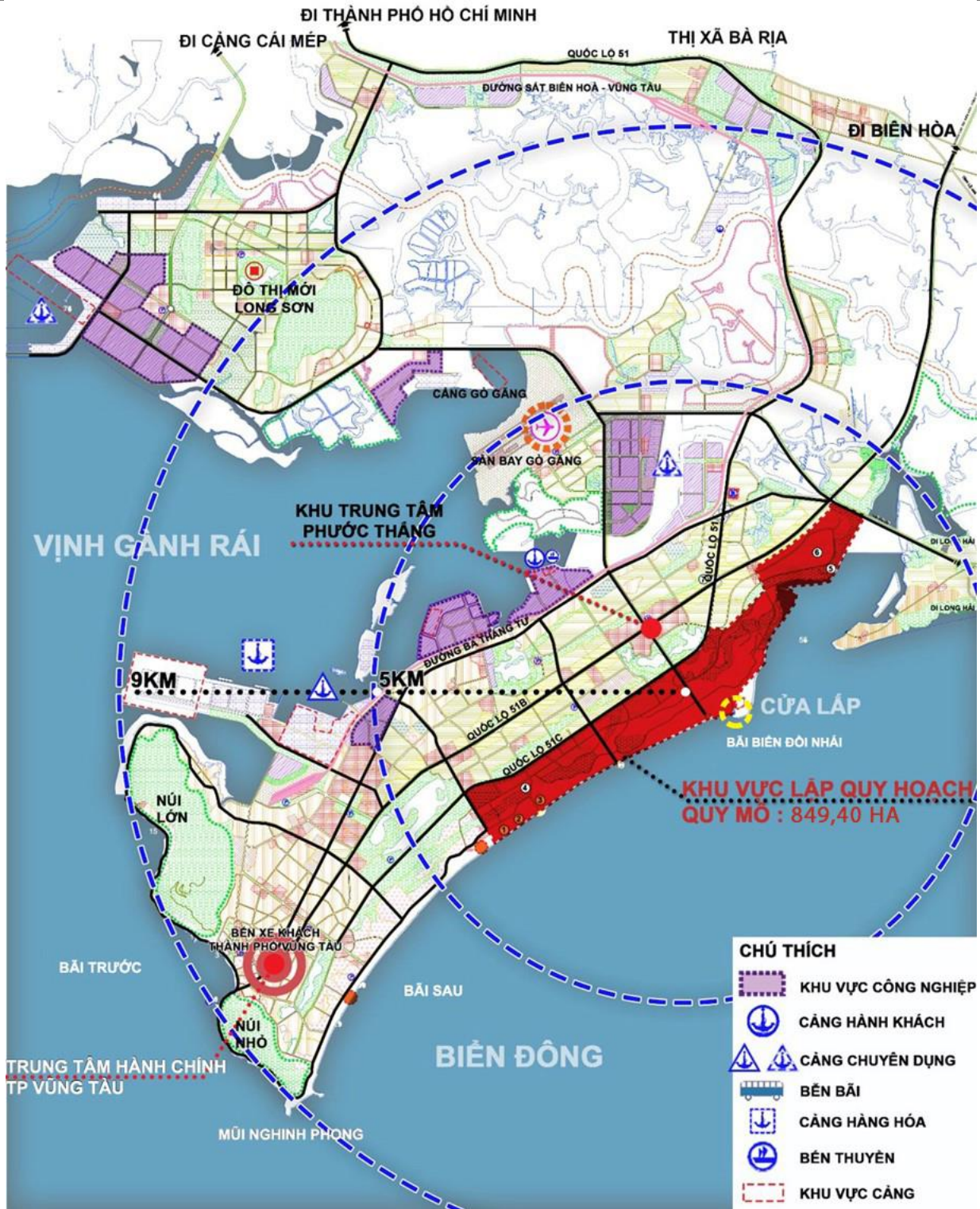
Hình 3 - Vị trí khu vực quy hoạch trong hành lang du lịch ven biển tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu



Hình 4 - Sơ đồ kết nối khu vực nghiên cứu và các điểm du lịch lân cận

- Khu vực nằm trong tuyến phát triển du lịch ven biển: bãi biển Hồ Cốc, bãi biển Long Hải, làng chài Phước Tỉnh, bãi Dâu, bãi Dứa, ... Là tuyến hành lang du lịch biển, thu hút đông đảo du khách tại khu vực Đông Nam Bộ. Đây là một lợi thế mà khu vực đang có
  - ⇒ Chính vì vậy, việc phát triển du lịch là điều tất yếu bởi các yếu tố vị trí và tự nhiên của chính bản thân nó.





Hình 5 - Sơ đồ vị trí và mối liên hệ trong thành phố Vũng Tàu

- Vị trí: nằm phía Đông Bắc thành phố Vũng Tàu, thuộc một phần phường 10, phường 11, phường 12, TP Vũng Tàu.
- Khu vực nằm vị trí cửa ngõ ra vào thành phố, nơi đón đầu lượng khách du lịch tới tham quan nghỉ dưỡng.
- Khoảng cách đến các điểm nổi bật trong thành phố:
  - + Sân bay Gò Găng : 5km;
  - + Bãi Trước : 9km;
  - + Đảo Long Sơn : 9km;

## 2. Vị trí giới hạn khu đất:



Hình 6 - Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất

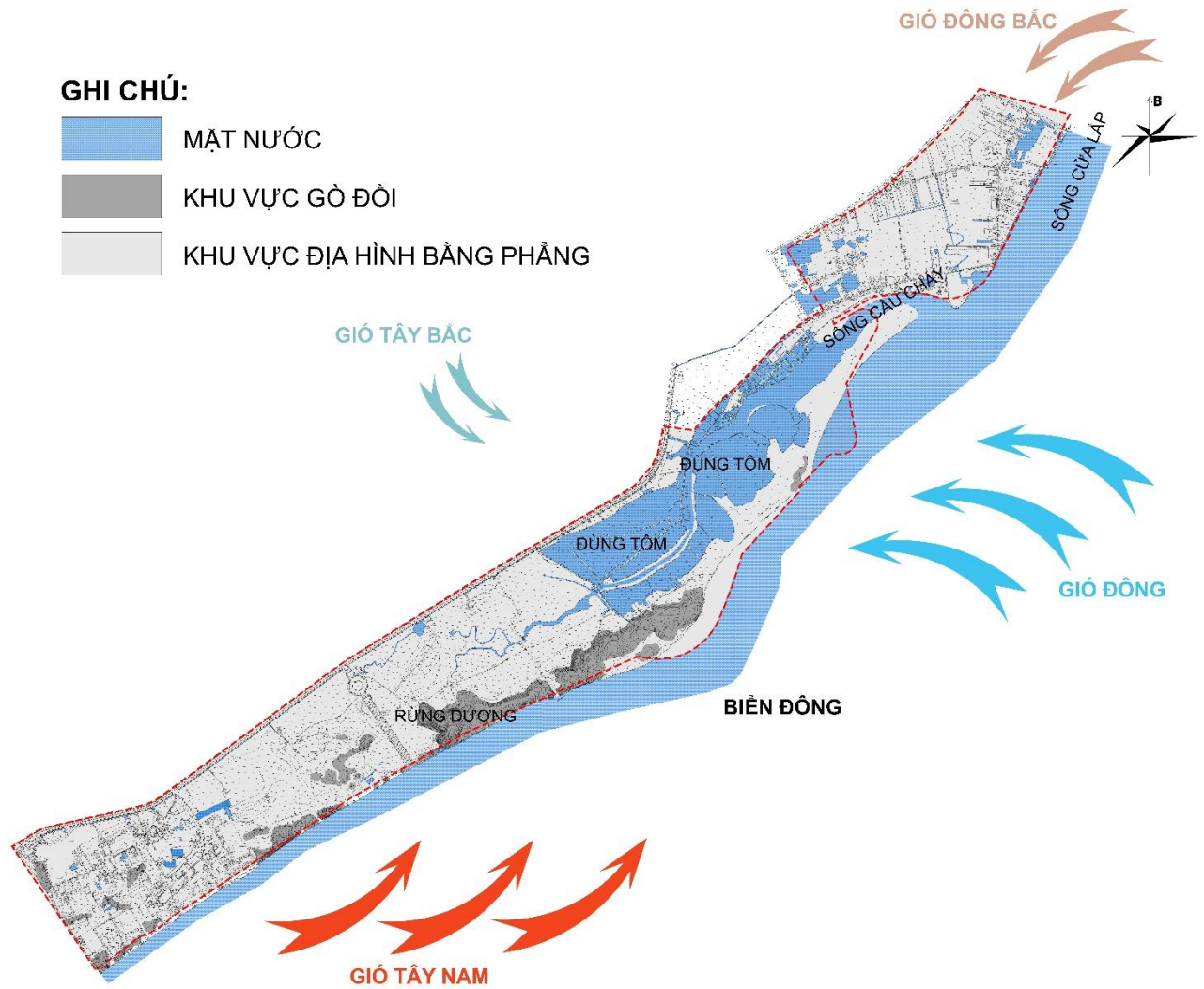
- Vị Trí: Khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp, thành phố Vũng Tàu có quy mô 849,40 ha bao gồm một phần của phường 10, phường 11 và phường 12, được giới hạn như sau:
  - + Phía Tây Bắc : giáp khu dân cư Bắc sân bay.
  - + Phía Tây Nam : giáp khu sân golf Paradise Vũng Tàu.
  - + Phía Đông Bắc : giáp khu Bắc Phước Thắng và sông Cửa Lấp.
  - + Phía Đông Nam : giáp Biển Đông.

## 3. Quy mô:

- Quy mô đất đai : 849,40 ha.
- Quy mô dân số : 40.000 – 45.000 người



#### 4. Địa hình:



Hình 7 – Sơ đồ đánh giá hiện trạng địa hình, thủy hệ khu quy hoạch

- Khu vực chủ yếu là dạng địa hình trũng thấp và gò đồi ven biển.
- Khu vực ven biển từ phía Tây Nam đến bãi biển Đồi Nhái thuộc dạng địa hình đồi cát và rừng dương tự nhiên, thuận lợi chắn gió biển. Các khu vực còn lại địa hình tương đối bằng phẳng.

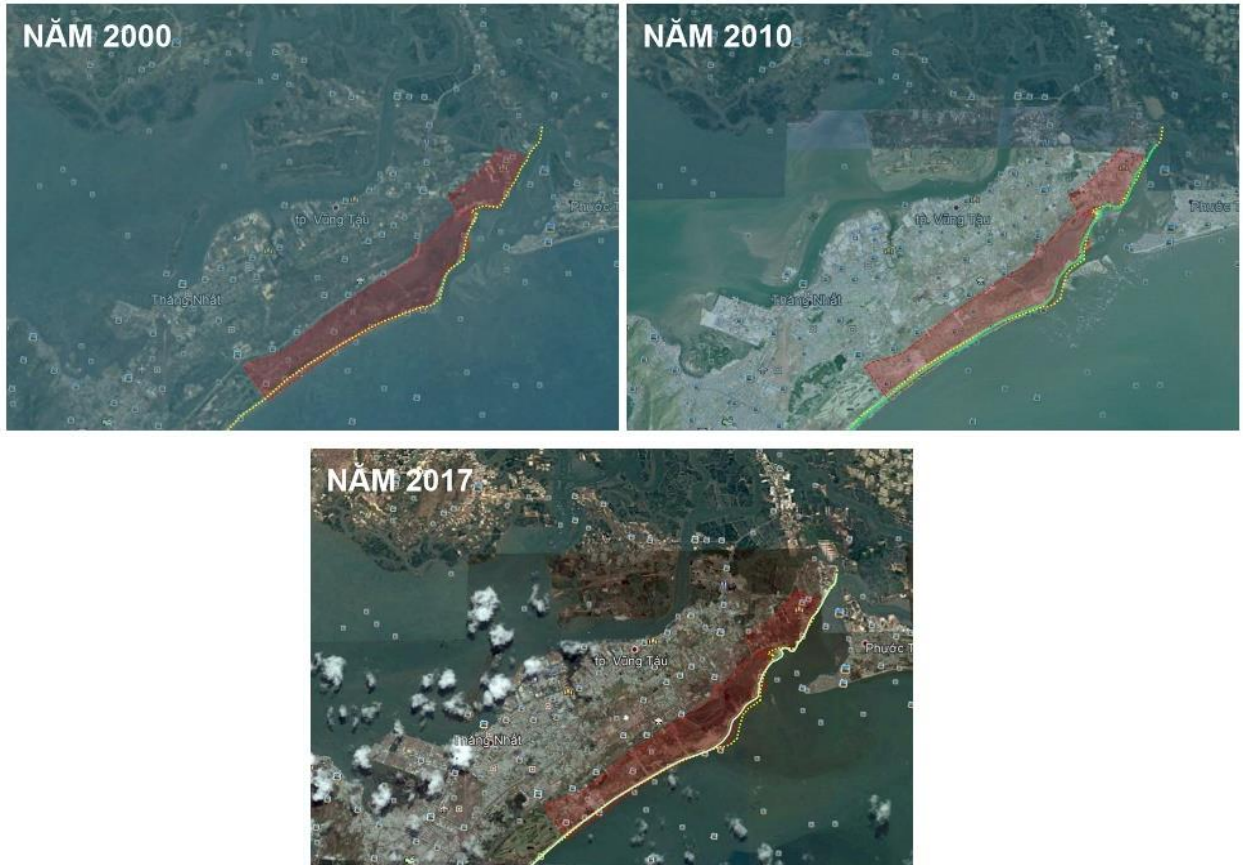


Hình 8 – Minh họa địa hình khu vực

#### 5. Thủy văn:

- Phần lớn nước từ hồ Cửa Lấp: hình thành dòng chảy ven bờ, mùa sóng Đông Bắc dòng chảy có hướng từ Bắc xuống Nam và mùa sóng Tây Nam dòng chảy có hướng từ Nam lên Bắc.
- Mặt nước tự nhiên chủ yếu là sông Cửa Lấp, biển Đông.

- Là khu vực bị xâm thực, xói lở.
- Khu vực chịu ảnh hưởng của triều cường.



Hình 9 - Sự thay đổi đường bờ biển từ năm 2000-2017

- Đây là khu vực chịu ảnh hưởng trực tiếp khi nước biển ngày càng dâng cao, trong 17 năm đã thấy sự thay đổi rõ rệt - diện tích đất liền ngày càng bị thu hẹp. Chính vì vậy, cần có những giải pháp phù hợp để thích ứng với sự biến đổi về điều kiện tự nhiên.

## 6. Khí hậu:

- Khí hậu nhiệt đới gió mùa một năm chia hai mùa rõ rệt:
  - + Mùa mưa bắt đầu từ tháng 5 đến tháng 10, thời gian này có gió mùa Tây Nam.
  - + Mùa khô bắt đầu từ tháng 11 đến tháng 4 năm sau, thời gian này có gió mùa Đông Bắc.
- Nhiệt độ:
  - + Nhiệt độ trung bình năm : 27 °C
  - + Nhiệt độ cao nhất trung bình năm : 28,6 °C
  - + Nhiệt độ tháng thấp nhất : 24,8 °C
  - + Nhiệt độ cao nhất tuyệt đối : 32.8 °C
  - + Số giờ nắng rất cao, trung bình hàng năm khoảng 2400 giờ
- Độ ẩm:
  - + Độ ẩm trung bình : 80 – 85 %
  - + Độ ẩm thấp nhất : 56%
- Gió bão:
  - + Bà Rịa – Vũng Tàu nằm trong khu vực ít bão.
  - + Từ tháng 5 đến tháng 10 (mùa mưa). Hướng gió chủ đạo: Tây Nam.
  - + Từ tháng 11 đến tháng 4 (mùa khô). Hướng gió chủ đạo: Đông Bắc.
  - + Tốc độ gió trung bình năm : 16km/h
  - + Tốc độ gió lớn nhất : 20km/h
- Chế độ mưa:



+ Tổng lượng mưa trung bình năm	: 1500mm
+ Lượng mưa năm lớn nhất	: 316mm
+ Lượng mưa ngày lớn nhất	: 156mm
+ Lượng mưa năm ít nhất	: 194mm
+ Lượng mưa tháng trung bình	: 255mm

## II. ĐẶC ĐIỂM HIỆN TRẠNG

### 1. Hiện trạng kinh tế:



Hình 10 - Sơ đồ hiện trạng phân bố kinh tế của khu vực quy hoạch

- Nền kinh tế chủ yếu của khu vực là ngư nghiệp (đánh bắt hải sản, nuôi trồng thủy sản), nông nghiệp, công nghiệp, dịch vụ - du lịch, sản xuất.
  - + Ngư nghiệp: Ngư dân làm nghề đánh bắt hải sản tập trung tại một khu vực, đất nuôi trồng thủy sản chiếm diện tích 63,82ha (7,51%), đây là hoạt động kinh tế chính của khu vực.
  - + Nông nghiệp: Đất canh tác nông nghiệp nằm rải rác, chủ yếu là trồng rau và chăn nuôi quy mô nhỏ, với diện tích là 95,68ha (11,26%).
  - + Công nghiệp: Là khu vực bến sửa tàu và làng nghề sản xuất nước mắm, cá khô. Đây là hoạt động kinh tế đặc trưng của khu vực.





Hình 11 – Minh họa các hoạt động kinh tế (nông nghiệp, ngư nghiệp, thương mại, dịch vụ du lịch)

- + Dịch vụ - du lịch: Đất dịch vụ du lịch hiện hữu đã hình thành và phát triển tại bờ biển phía Tây Nam. Các dự án đầu tư về du lịch đã có nhưng hiện tại chưa triển khai xây dựng, khu vực có nhiều quỹ đất trống tiềm năng phát triển du lịch.

## 2. Hiện trạng sử dụng đất:

- Đất lâm nghiệp chiếm tỉ lệ phần trăm cao nhất so với tổng diện tích đất là 353,97ha, chiếm 41,67% trải dài trên toàn khu đất.
- Đất nông nghiệp tập trung chủ yếu ở trong các khu dân cư phía Bắc và phía Nam, một số đan xen giữa khu đất lâm nghiệp, với 95,68ha chiếm tỷ lệ 11,26% diện tích toàn khu.
- Đất ở có diện tích 68,92ha, chỉ chiếm 8,11% so với tổng diện tích và được phân bố ở phía Bắc và Nam khu quy hoạch, chủ yếu là nhà bán kiên cố và nhà tạm.
- Đất dịch vụ - du lịch tập trung ở khu dân cư phía Nam giáp biển thuận lợi trong việc đầu tư du lịch và thúc đẩy kinh tế phía Nam khu đất.
- Hiện trạng còn nhiều đất trống tập trung một phần ở khu dân cư phía Nam và phần còn lại tập trung ở ven biển khu trung tâm.

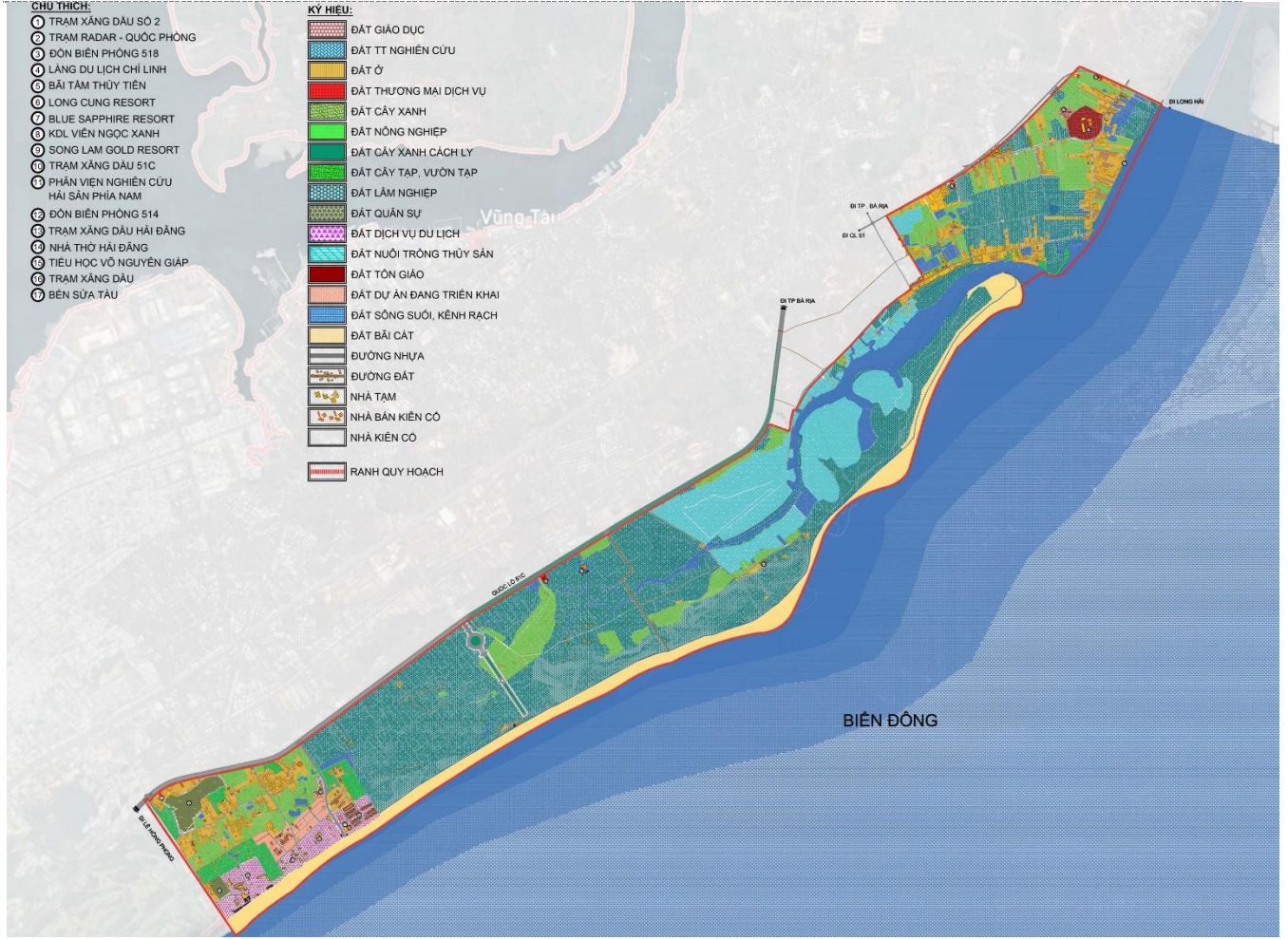
- Hiện tại khu vực quy hoạch đã được lấp đầy bằng các dự án của các nhà đầu tư về du lịch, nhà ở ... nhưng thực tế các dự án vẫn chưa được triển khai xây dựng, phần lớn là đất trống, cây bạch đàn, rừng dương, mặt nước.
- Hiện trạng khu vực phía Tây Nam tập trung đông dân cư và các khu du lịch. Khu vực phía Đông Bắc tập trung dân cư, các khu vực còn lại là đất canh tác nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản, rừng ngập mặn và đất trống.
- Theo khảo sát thực tế và bản đồ đánh giá tổng hợp đất hiện trạng trên quy mô quy hoạch 849,40ha hiện trạng sử dụng đất tại khu vực quy hoạch được thống kê theo bảng sau:

*Bảng 1 - Bảng thống kê hiện trạng sử dụng đất*

<b>STT</b>	<b>LOẠI ĐẤT</b>	<b>DIỆN TÍCH (HA)</b>	<b>TỶ LỆ (%)</b>
1	Đất giáo dục	0,79	0,09%
2	Đất trung tâm nghiên cứu	0,98	0,12%
3	Đất ở	68,92	8,11%
4	Đất dự án đang triển khai	6,84	0,81%
5	Đất thương mại dịch vụ	0,76	0,09%
6	Đất cây xanh công viên	0,92	0,11%
7	Đất nông nghiệp	95,68	11,26%
8	Đất cây xanh cách ly	0,55	0,06%
9	Đất cây tạp, vườn tạp	17,76	2,09%
10	Đất lâm nghiệp	353,97	41,67%
11	Đất quân sự	9,92	1,17%
12	Đất dịch vụ du lịch	23,87	2,81%
13	Đất nuôi trồng thủy sản	63,82	7,51%
14	Đất tôn giáo	5,05	0,59%
15	Đất sông suối, kênh rạch	67,89	7,99%
16	Đất bãi cát	70,72	8,33%
17	Đất giao thông	60,95	7,18%
	<b>TỔNG</b>	<b>849,40</b>	<b>100,00%</b>



Thuyết minh Điều chỉnh Quy hoạch Phân khu 1/2000 Khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp



Hình 12 – Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất



Hình 13 - Hình ảnh minh họa hiện trạng đất đai trong khu vực

**3. Hiện trạng công trình kiến trúc:**

- Công trình kiến trúc tập trung chủ yếu ở khu vực phía Tây Nam và phía Đông Bắc với các loại công trình như sau:

Cty CPTV Xây dựng Tổng hợp – Trung tâm Quy hoạch Kiến trúc và Thiết kế hạ tầng



a. Nhà ở:



Hình 14 – Sơ đồ hiện trạng phân bố dân cư khu vực

- Dân cư phát triển tự phát dọc theo chủ yếu tại các đường khu vực và đường nội bộ, phân bố tập trung chủ yếu tại hai khu vực: phía Tây Nam thuộc phường 10 và khu vực phía Đông Bắc thuộc phường 12. Hình thức nhà ở bán kiên cố, nhà tạm...
- Dân số khu vực quy hoạch theo điều tra khảo sát và bản đồ đo đạc hiện trạng là 7.804 người /1.951 hộ, bình quân 4 người/hộ.
- Tỷ lệ gia tăng dân số tự nhiên khoảng 1,05%.
- Khu vực phía Tây Nam chủ yếu là nhà bán kiên cố và nhà tạm. Tuy nhiên hiện tại có 02 dự án Khu du lịch Blue Sapphire Resort và Khu biệt thự Thanh Bình đang được triển khai, với một số biệt thự đang được xây dựng.
- Khu vực phía Đông Bắc chủ yếu là nhà bán kiên cố và nhà tạm, một số khu vực nhà ở kết hợp sản xuất (chế biến thủy sản như làm mắm, làm cá khô, nuôi trồng thủy hải sản).
- Nhà ở hiện hữu trong khu vực quy hoạch đa phần là nhà cấp 4, cao 1 tầng. Khu nhà biệt thự xây mới cao 3 tầng.

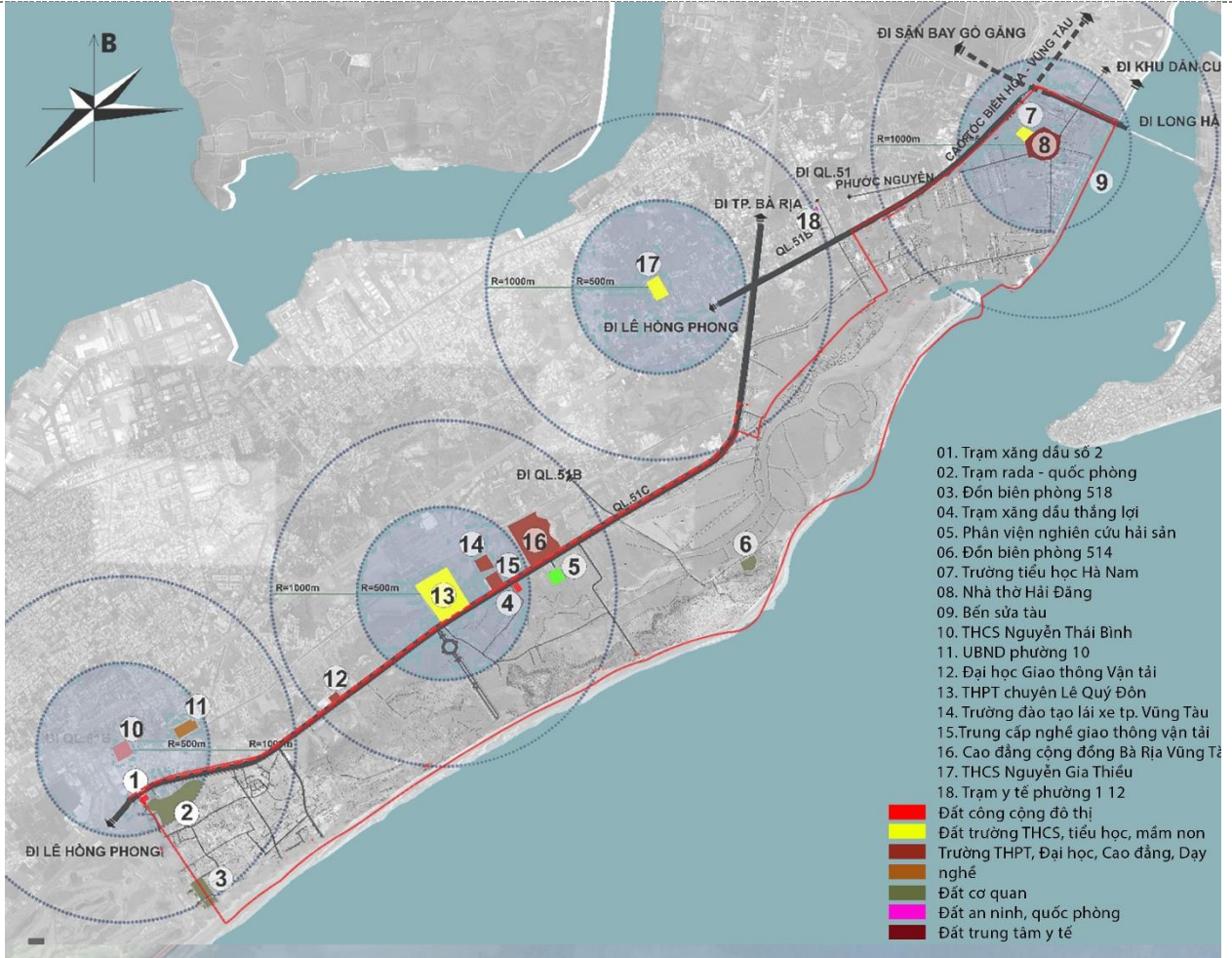


Hình 15 – Minh họa nhà ở trong khu quy hoạch

**b. Các công trình công cộng, thương mại dịch vụ:**

- Diện tích chiếm đất của các công trình công cộng bao gồm đất giáo dục và đất trung tâm nghiên cứu lần lượt là 0,79ha chiếm 0,09% và 0,98ha chiếm 0,12% diện tích toàn khu.
- Công trình dịch vụ - du lịch tập trung tại khu vực phía Đông Nam: Blue Sapphire, Long Cung Resort, Khu du lịch Viên Ngọc Xanh, Làng du lịch Chí Linh. Các công trình được xây kiên cố, tầng cao trung bình từ 2-12 tầng.
- Trong khu vực có một số khu vực đất quốc phòng, nằm rải rác: Trạm radar quốc phòng, đồn biên phòng 518, đồn biên phòng 514, ...
- Mạng lưới các công trình dịch vụ công cộng còn thiếu, không đáp ứng đủ nhu cầu cho người dân trong khu vực, với các công trình như sau:
  - + Công trình giáo dục: Trong khu quy hoạch không có trường mầm non, chỉ có 01 trường tiểu học Võ Nguyên Giáp, nằm phía Đông Bắc, phục vụ cho nhóm ở hiện hữu và dân cư phường 12.
  - + Còn lại hầu như không có các công trình công cộng khác như trạm y tế, nhà văn hoá, ... trong khu vực quy hoạch.
  - + Công trình tôn giáo: Nhà thờ Hải Đăng là công trình điểm nhấn hiện hữu của khu vực.
  - + Công trình thương mại dịch vụ: Hiện tại trong khu vực có các trạm xăng dầu: Trạm xăng dầu số 2, Thắng Lợi, Hải Đăng, .... Chưa có những công trình thương mại dịch vụ cho riêng khu vực, người dân phải sử dụng các công trình thương mại dịch vụ ở những khu vực khác.
  - + Công trình khác: có 01 phân viện nghiên cứu hải sản phía Nam nằm sát ranh quy hoạch, đối diện với trường Cao đẳng cộng đồng Bà Rịa – Vũng Tàu.





Hình 16 – Sơ đồ hiện trạng phân bố công trình công cộng, thương mại dịch vụ



Hình 17 – Minh họa các công trình công cộng, thương mại dịch vụ



#### 4. Hiện trạng cảnh quan:



Hình 18 – Sơ đồ phân vùng cảnh quan

- Khu vực chủ yếu là cảnh quan nuôi trồng thủy sản, rừng ngập mặn, cây trồng lâu năm...
  - + Rừng ngập mặn: phân bố ven khu vực rạch Cầu Cháy, với cây mắm là cây đặc trưng tại khu vực này.
  - + Cây trồng lâu năm: phân bố mật độ cao tại khu vực ven biển và tập trung chủ yếu là cây bạch đàn, dương. Với những cây trồng lâu năm vừa có khả năng khai thác gỗ, đồng thời chắn cát, gió bảo vệ khu vực nằm sâu trong đất liền.
  - + Khu vực đồi Nhái: tỉ lệ cây xanh giảm rõ rệt từ 2007 đến nay. Tuy nhiên đây là khu vực có tiềm năng, với hướng nhìn rộng, từ đồi Nhái có thể nhìn về được hướng núi Lớn, núi Nhỏ.
- Khu vực cảnh quan dọc bãi biển có tiềm năng phát triển du lịch, với bãi cát trải dài và rộng, chiều dài bờ biển khoảng 7,5km thuận lợi cho việc phát triển các khu du lịch biển và tạo cảnh quan dọc biển thu hút khách du lịch. Tuy nhiên, hiện tại chưa được đầu tư khai thác nhiều, các bãi biển còn hoang sơ, chưa được nhiều du khách biết đến.
- Trục cảnh quan trong khu vực đã được đầu tư, nhưng chưa hoàn thiện, khó tiếp cận biển một cách dễ dàng.





Hình 19 – Minh họa cảnh quan khu vực

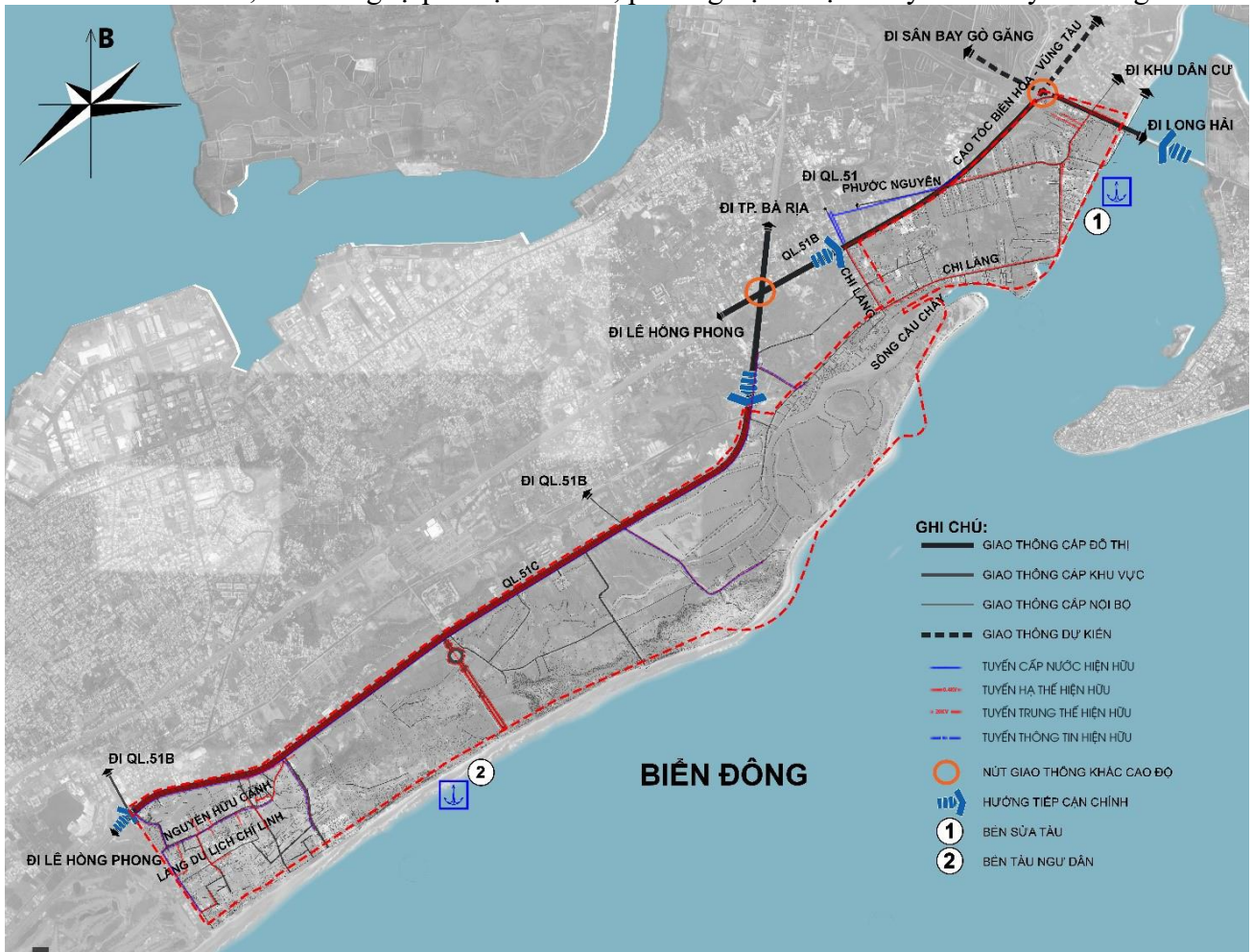
- Là khu vực mang giá trị cảnh quan cao, nơi hội tụ cảnh quan đặc trưng của Vũng Tàu với các không gian chuyển tiếp biển - rừng - đồi, tạo nên thể đặc trưng cho khu vực. Đây là một ưu thế cần được khai thác.

## 5. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật:

### 5.1. Hiện trạng giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Khu vực trải dài trên QL51C và đường ven biển, là những tuyến đường kết nối khu vực với các khu vực chính như TP.HCM, trung tâm thành phố Vũng Tàu, thành phố Bà Rịa và thị trấn Long Hải. Vì là tuyến đường đối ngoại chủ yếu nên lưu lượng xe chạy trên tuyến rất lớn, trung bình 17.000-20.000 xe/ ngày đêm (số liệu của TEDI SOUTH), vào các ngày lễ khi số lượng khách du lịch về nghỉ ngơi tại TP thì lưu lượng tăng gấp 2-3 lần. Với lưu lượng như vậy thì việc đơn thuần mở rộng tuyến đường này không thể đáp ứng được nhu cầu, thực trạng đoạn đi qua dự án có tổng chiều dài tuyến 5.711,0m, lộ giới 40,0m, được tổ chức với bốn dải xe chạy bằng một dải phân cách giữa để tách giữa hai dòng xe lưu thông ngược chiều và hai dải phân cách biên.
- Giao thông đối nội: Nhìn chung hệ thống giao thông đối nội chưa phát triển, chủ yếu hệ thống mạng lưới đường tập trung trong các dự án nhỏ
  - + Giao thông cấp khu vực: Đã được đầu tư giúp kết nối các khu dân cư một cách dễ dàng, phương tiện lưu thông chính là xe máy và các phương tiện của dân địa phương bao gồm các tuyến đường như: Đường Phước Thắng, đường Hà Huy Tập, đường Hàng Điều, đường Chi Lăng, đường Ven Biển, đường Nguyễn Đình Tứ, Nguyễn Hữu Cảnh... có lộ giới từ 8,0-18,0m được tổ chức từ 2 đến 4 làn xe.
  - + Giao thông cấp nội bộ: Các tuyến đường nội bộ có lộ giới từ 5,0-13,0m kết cấu chủ yếu là bê tông nhựa và bê tông xi măng, chưa được đồng bộ, hầu hết các tuyến đường chưa được đầu tư phát triển, nhiều đường mòn. Không đảm bảo cho nhu cầu phát triển của dự án, cần phải có giải pháp nâng cấp mở rộng hoặc đầu tư xây dựng mới nhằm đáp ứng cho nhu cầu phát triển trong tương lai.
  - + Công trình giao thông: Trong khu vực lập quy hoạch không có công trình giao thông nào đáng kể

- Giao thông đường thủy: Khu vực có bến sửa tàu, là nơi chủ yếu tập trung các loại thuyền đánh bắt xa bờ. Ngoài ra còn có khu vực bến tàu ngư dân, khu vực này tập trung những người làm nghề đánh bắt hải sản, sinh sống tự phát tại bờ biển, phương tiện đi lại chủ yếu là thuyền thúng.

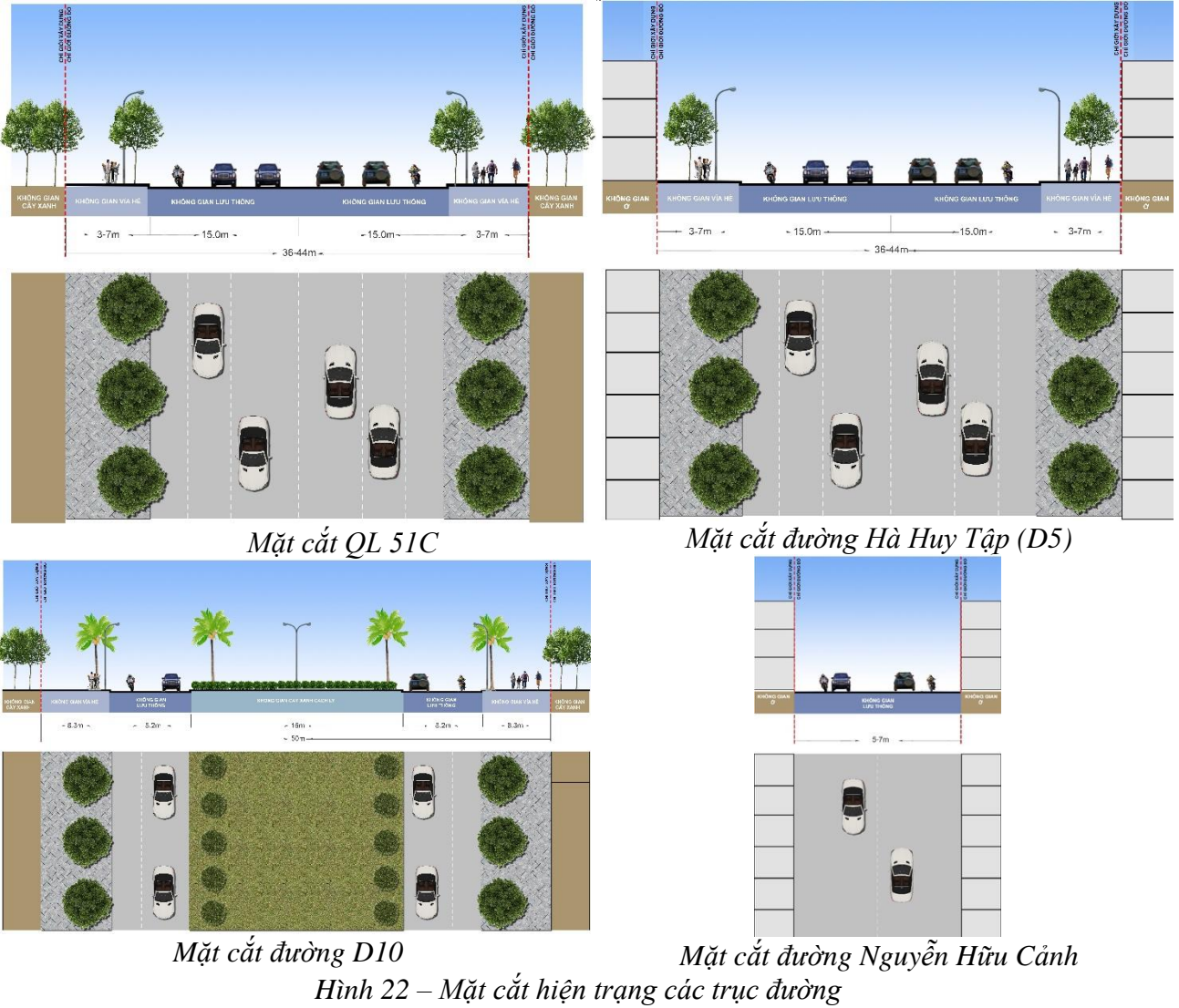


Hình 20 – Sơ đồ đánh giá hiện trạng giao thông



Hình 21 – Hiện trạng đường quốc lộ 51C





Mặt cắt QL 51C

Mặt cắt đường Hà Huy Tập (D5)

Mặt cắt đường D10

Mặt cắt đường Nguyễn Hữu Cảnh

Hình 22 – Mặt cắt hiện trạng các trục đường

**5.2. Hiện trạng cao độ nền:**

- Nhìn chung địa hình trên bề mặt dự án phần lớn diện tích khá bằng phẳng thường xuyên bị ngập với cao độ nhỏ hơn 1,7m (Chủ yếu tập trung quanh khu vực sông Cầu Giấy). Những khu vực còn lại có địa hình tương đối phức tạp, cao độ có sự biến động lớn thay đổi từ khoảng +1,7 đến hơn +27,5m (Hệ cao Độ Chuẩn Quốc gia Hòn Dấu).
- Khu dân cư hiện hữu phía Tây Nam và khu du lịch hiện hữu Làng Du lịch Chí Linh đã có hệ thống thoát nước mưa hiện hữu. Trên các tuyến đường hiện hữu như Đê Hải Đăng, đường Chi Lăng và đường Phước Thắng đã có hệ thống thoát nước ra các rạch gần nhất. Còn lại là khu vực đất trống nên chưa có hệ thống thoát nước.

**5.3. Hiện trạng cấp điện**

- Hiện trạng cấp điện của dự án Chí Linh - Cửa Lấp đã có 1 số tuyến điện trung thế và hạ thế cấp cho các dự án thành phần hiện hữu được đi nổi trên trụ bê tông. Nguồn cấp cho toàn bộ dự án được lấy từ tuyến trung thế 22KV đi nổi hiện hữu trên quốc lộ 51C và đường Ven Biển từ lưới điện của thành phố Vũng Tàu.
- Trên Quốc lộ 51C đã có hệ thống chiếu sáng hoàn chỉnh, ngoài ra một số đường nội bộ trong các dự án hiện hữu cũng đã có hệ thống chiếu sáng tương đối hoàn chỉnh, phục vụ cục bộ dự án, được đi ngầm.

**5.4. Hiện trạng cấp thoát nước:**

**Cấp nước:**

- Hiện tại nguồn nước dùng cho thành phố Vũng Tàu dẫn từ máy nước Hồ Đá Đen và nhà máy nước sông Dinh, thuộc Công ty Cổ Phần Cấp nước Bà Rịa-Vũng Tàu.
- Hiện nay, nhà máy nước Hồ Đá Đen đã được đầu tư nâng công suất của toàn nhà máy lên 110.000 m<sup>3</sup>/ngày, và nhà máy cấp nước sông Dinh là 30.000 m<sup>3</sup>/ngày, đáp ứng nhu cầu nước sạch ngày càng cao của người dân và phục vụ cho công nghiệp, dịch vụ du lịch.
- Khu vực dự án Chí Linh - Cửa Lấp lấy nước chủ yếu từ tuyến ống P600, ống gang P400, ống HDPE P110 trên Quốc lộ 51C, ống PVC P114 trên đường Chi Lăng, ống HDPE P160, ống Upvc P114 trên đường Phước Thắng, đường Nguyễn Hữu Cảnh, Hà Huy Tập... và các tuyến ống thuộc mạng lưới phân phối đến các công trình.

**Thoát nước thải:**

- Khu vực hiện đang sử dụng hệ thống thoát nước chung và thoát ra kênh rạch tự nhiên.

**5.5. Hiện trạng thông tin liên lạc**

- Hệ thống thông tin liên lạc cấp tín hiệu cho dự án được lấy từ Quốc lộ 51C, từ đó theo hệ thống đi nổi của hệ thống cấp điện cấp tín hiệu cho từng dự án thành phần. Bên trong dự án còn các trạm BTS phát sóng cho các dự án hiện hữu.

**6. Phân tích SWOT:**

**ĐIỂM MẠNH**

- Vị trí và giao thông thuận lợi cho việc tiếp cận các khu vực xung quanh, thuận lợi phát triển kinh tế xã hội của khu vực.
- Thuận lợi về giao thông thủy bộ: tiếp cận khu vực chủ yếu qua quốc lộ 51C (đường 3 Tháng 2) và biển Đông.
- Cảnh quan thiên nhiên đẹp, hoang sơ thuận lợi để phát triển du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng biển.
- Quỹ đất xây dựng lớn, cơ hội hình thành các khu chức năng hiện đại.

**CƠ HỘI**

- Khai thác các thế mạnh về cảnh quan ven biển tạo thành một khu du lịch đậm chất biển và sinh thái.
- Tiên phong trong phát triển du lịch sinh thái của thành phố, tận dụng được nguồn khách du lịch hiện nay của thành phố và khu vực lân cận.
- Thu hút được các nhà đầu tư trong phát triển du lịch, góp phần thúc đẩy sự phát triển của toàn khu.

**ĐIỂM YẾU**

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật chưa phát triển.
- Thiếu các công trình công cộng, dịch vụ du lịch.
- Dân cư chủ yếu phát triển tự phát, không theo quy hoạch.
- Chưa khai thác hiệu quả giá trị không gian ven biển.
- Chịu tác động của biến đổi khí hậu, nước ngầm bị nhiễm mặn.

**THÁCH THỨC**

- Phát triển cân bằng giữa bảo tồn cảnh quan thiên nhiên (rừng phòng hộ ven biển, rừng ngập mặn), với phát triển du lịch và phát triển kinh tế khu vực trong bối cảnh biến đổi khí hậu đang gia tăng.
- Du lịch sinh thái đem lại hiệu quả kinh tế thấp so với các loại hình du lịch khác.
- Vốn đầu tư hạ tầng kỹ thuật trong khu quy hoạch lớn.

### III. CÁC QUY HOẠCH, QUY ĐỊNH LIÊN QUAN:

#### 1. Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu đến năm 2035:

Đất thương mại dịch vụ

Bến xe khách 3,2ha

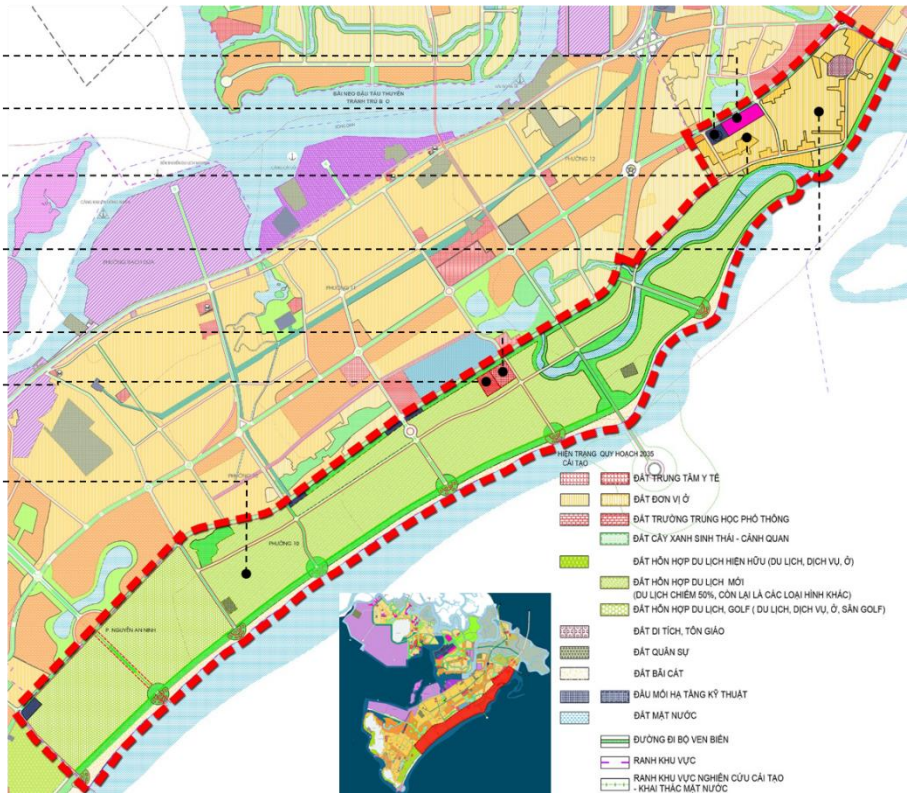
Dân cư hiện hữu

Dân cư mới

Bệnh viện IBM

Trường trung học phổ thông

Đất hỗn hợp du lịch mới  
(du lịch chiếm 50%)



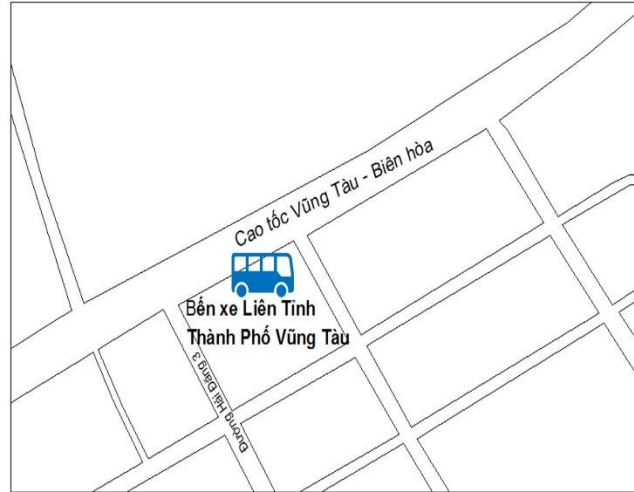
Hình 23 - Sơ đồ định hướng không gian khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp trong Quy hoạch chung TP Vũng Tàu

Trong Quy hoạch chung TP Vũng Tàu, khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp được định hướng như sau:

- Định hướng chung: Phát triển khu hỗn hợp với các chức năng chủ yếu gồm: Du lịch nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí, khu dân cư đô thị, dịch vụ thương mại và các không gian mở công cộng, quảng trường biển. Các khu vực gắn liền với không gian biển phải ưu tiên phát triển du lịch nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí, quảng trường và không gian mở dành cho cộng đồng.
- Chỉ tiêu về dân số (bao gồm khu sân golf Vũng Tàu paradise): 45.000 dân.
- 70% khu vực là đất hỗn hợp du lịch mới (trong đó du lịch chiếm 50%, còn lại là các chức năng khác) để tăng giá trị quỹ đất, hấp dẫn đầu tư tại đây.
- Trường trung học phổ thông và bệnh viện IBM nằm ven đường 3/2 và ở trung tâm khu vực quy hoạch.
- Giữ lại sông Cầu Cháy hiện hữu, kết nối với công viên văn hoá - hồ điều hoà nằm sát ranh dự án ra biển.
- Tăng cường hướng tiếp cận của người dân đô thị đến bãi biển thông qua các trục ngang, tạo lập các quảng trường biển và các công trình tiện ích phục vụ cộng đồng tại giao cắt giữa các trục ngang và tuyến đường ven biển. Tổ chức kết nối các khu du lịch ven biển, có không gian tiếp giáp bãi biển bằng các tuyến đường đi bộ, xe đạp và giao thông sạch thân thiện môi trường nhằm hỗ trợ các hoạt động vui chơi, đi lại của cộng đồng dọc bãi biển; khuyến khích tạo lối mở để người dân tiếp cận bờ biển thuận lợi.
- Thiết lập không gian đô thị biển hiện đại, năng động, có hình ảnh đặc trưng theo hướng tiếp cận từ phía bãi biển vào đô thị.
- Khuyến nghị sử dụng hệ số sử dụng đất tối đa cho lô đất cao tầng là 10 lần trừ các trường hợp đặc biệt là điểm nhấn đô thị.
- Trục đường 3/2 là một trong các trục chính đô thị của TP Vũng Tàu, tổ chức các công trình hỗn hợp có kiến trúc hiện đại.

- Cải tạo, chỉnh trang khu vực dân cư hiện hữu ở phía Đông Bắc khu vực quy hoạch (dọc đường Chí Lăng, Phước Thắng) và quy hoạch khu dân cư mới tạo thành cụm dân cư đông đúc, sôi động phía Đông Bắc.
- Quy hoạch đất thương mại dịch vụ và bến xe khách:

Khi nhu cầu đi lại phát triển sau năm 2025 đến năm 2035 thành phố Vũng Tàu sẽ xây dựng bến xe thứ 3 có vị trí tại phía Đông Quốc lộ 51A, gần nút giao trên tuyến đường ven biển. Quy mô bến 3,2 ha, bến xe đạt tiêu chuẩn loại I. Vị trí trên được giữ lại quỹ đất để dự trù khi thực hiện chuyển bến xe từ vị trí của giai đoạn 2 sau khi dự án đường Cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu và tuyến đường sắt, đường vận tải công nghiệp được triển khai.

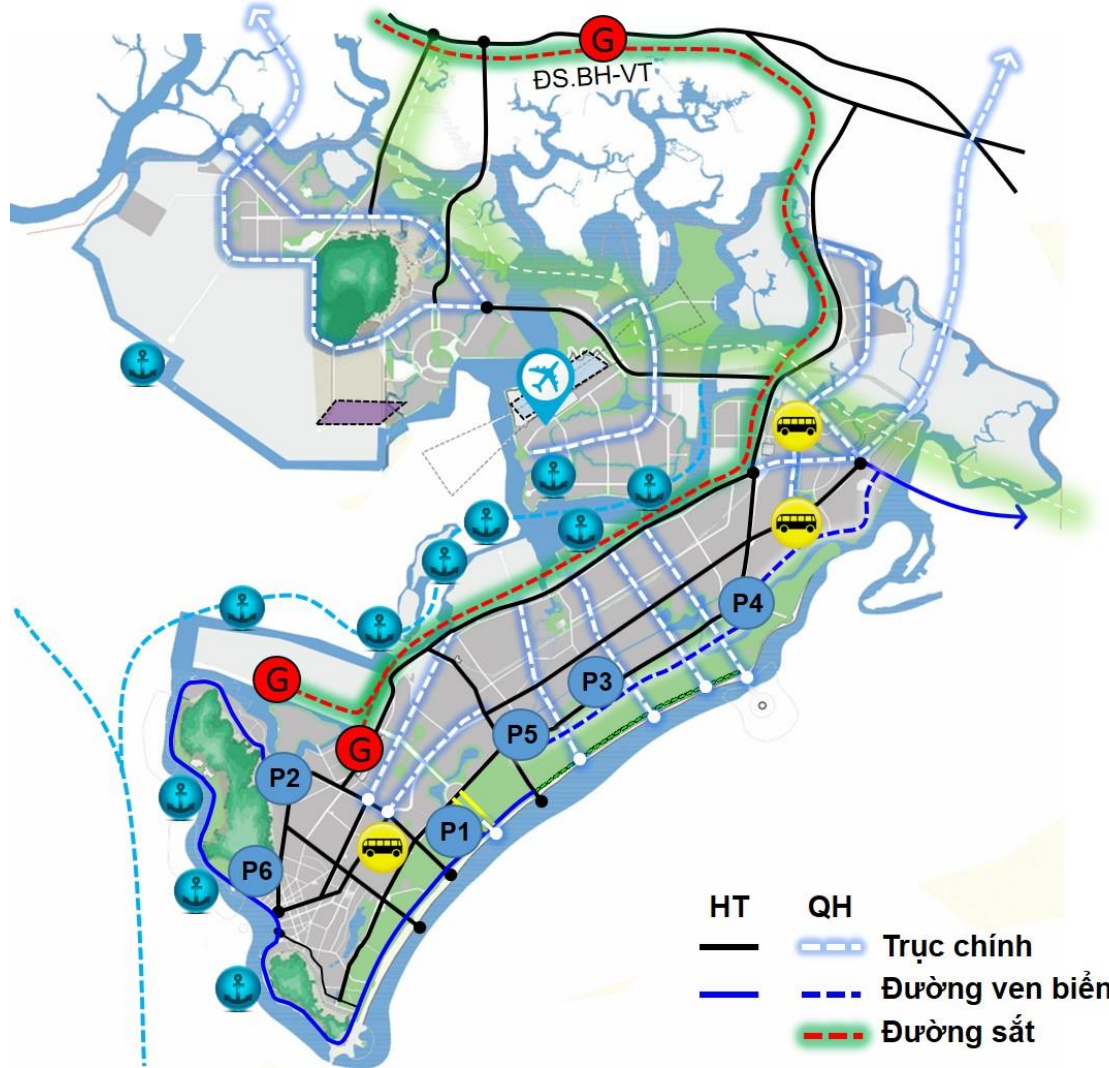


- Bãi xe tập trung:

Trong định hướng điều chỉnh quy hoạch chung TP Vũng Tàu, có quy hoạch 03 bãi xe tập trung tại khu vực Chí Linh – Cửa Lấp bao gồm bãi số 3, 4, và 5:

STT	Tên bãi đỗ xe	Vị trí	Diện tích (ha)
1	Bãi số 3 (P3)	Góc đường 3/2 – Hàng Điều	2,0
2	Bãi số 4 (P4)	Góc đường 3/2 – Cầu Cháy	2,1
3	Bãi số 5 (P5)	Góc đường 3/2 – đường D5	2,1





Hình 24 - Sơ đồ các bãi đậu xe tập trung theo định hướng điều chỉnh quy hoạch chung TP Vũng Tàu

## 2. Điều chỉnh ranh giới quy hoạch so với Nhiệm vụ quy hoạch cho khớp nối với quy hoạch chung và các quy hoạch phân khu trên địa bàn thành phố Vũng Tàu:

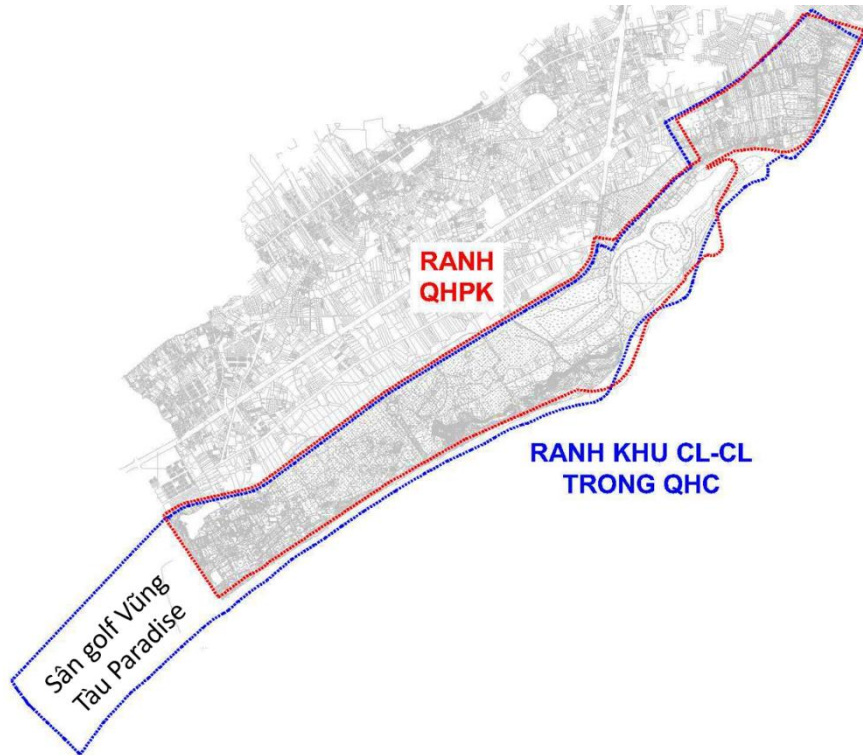
– Theo Quyết định số 3172/QĐ-UBND ngày 10/11/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu về việc phê duyệt Nhiệm vụ Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp, thành phố Vũng Tàu, Văn bản số 5643/VP-UBND ngày 07/08/2014 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc thỏa thuận địa điểm khảo sát, điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp, thành phố Vũng Tàu và Bản đồ đo đạc địa hình hoàn thành ngày 26/10/2017 theo hệ toạ độ VN-2000: Diện tích khu vực lập quy hoạch là 807,09ha.

– Tuy nhiên theo Thông báo số 4028/TB-UBND ngày 26/07/2019 về Kết luận cuộc họp ngày 24/7/2019 về điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp, thành phố Vũng Tàu, trong đó đề nghị tư vấn rà soát, cập nhật về ranh giới, diện tích, cơ cấu, chức năng, tính chất phải phù hợp với quy hoạch chung 1/10.000 với ranh giới của Khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp trong quy hoạch chung có diện tích là 1.114,22ha (bao gồm sân golf Vũng Tàu paradise).

– Vì vậy, ranh giới khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp theo Điều chỉnh QH chung được duyệt: 862,10 ha (không bao gồm sân golf Vũng Tàu paradise), đồng thời khu vực Chí Linh – Cửa Lấp có phần ranh trùng với Phân khu Bắc Vũng Tàu (với diện tích 10,68ha). Do vậy ranh giới mới của đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp sau khi đã điều chỉnh các ranh cho khớp với quy hoạch chung và các quy hoạch phân khu lân cận là 849,40ha

– Diện tích chênh lệch so với Nhiệm vụ được duyệt: 42,31ha.





### 3. Quy hoạch tổng thể phát triển du lịch tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đến năm 2025, định hướng đến năm 2030

- Theo Quyết định số 2538/QĐ-UBND ngày 11/09/2019 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển du lịch tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đến năm 2025, định hướng đến năm 2030.
- Định hướng các sản phẩm du lịch khu vực Chí Linh – Cửa Lấp bao gồm:
  - + Các sản phẩm du lịch nghỉ dưỡng biển và các sản phẩm du lịch chất lượng cao ở khu vực ven biển.
  - + Phát triển khu vui chơi giải trí gắn liền với tài nguyên biển: lướt ván, thuyền buồm, câu lạc bộ điều, câu lạc bộ cờ quốc tế, câu lạc bộ thợ lặn, thám hiểm phục vụ khách du lịch, ...; Xây dựng công viên giải trí cho khách du lịch.
  - + Xây dựng chiến lược phát triển du lịch hội nghị, hội thảo (MICE); tăng cường liên kết giữa việc tổ chức các sự kiện với du lịch; xây dựng sản phẩm du lịch có chất lượng cao; xây dựng cơ chế chính sách hỗ trợ và phối hợp giữa doanh nghiệp du lịch với các đơn vị tổ chức các sự kiện; tăng cường công tác xúc tiến du lịch hội nghị, hội thảo (MICE).

**4. Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch Chí linh- Cửa Lấp:**

Đất chung cư 5-9 tầng

Đất nhà ở TB 9 tầng

Đất công trình công cộng khu ở

Đất ở nhà vườn

Đất du lịch sinh thái nghỉ dưỡng rừng ngập mặn

Đất thương mại dịch vụ du lịch

Đất chung cư cao tầng

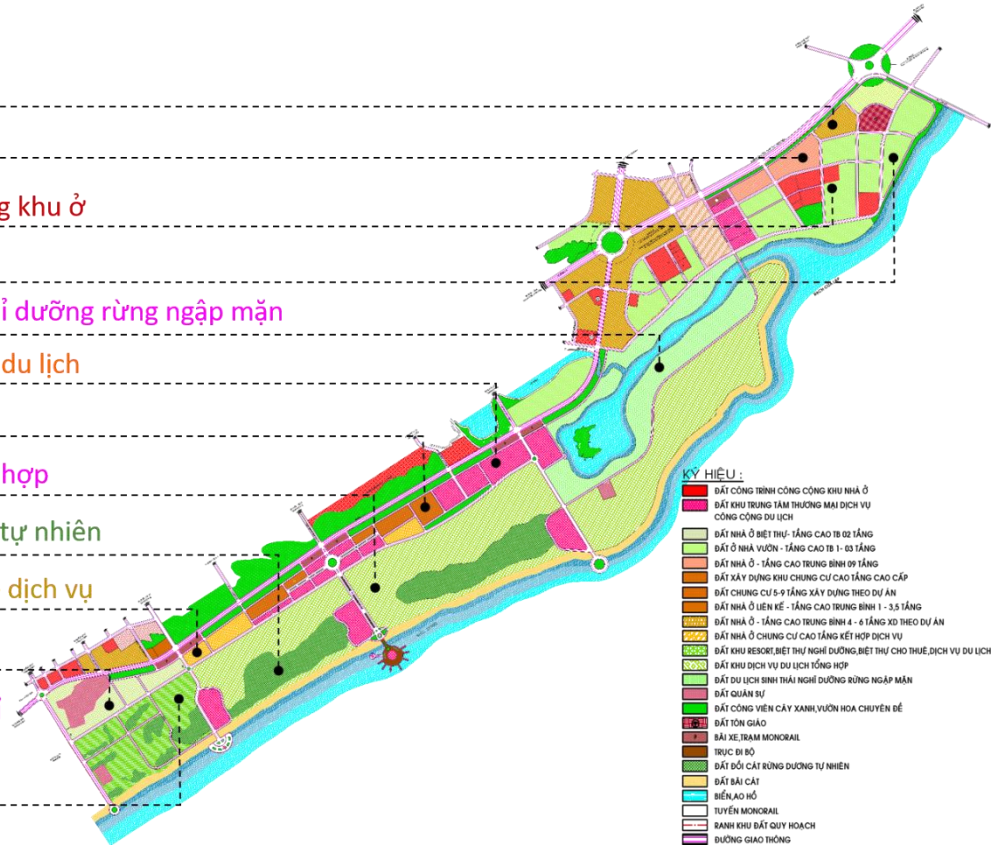
Đất dịch vụ du lịch tổng hợp

Đất đồi cát rừng dương tự nhiên

Đất chung cư cao tầng + dịch vụ

Đất ở biệt thự

Đất resort, biệt thự nghỉ dưỡng, biệt thự cho thuê, dịch vụ du lịch



Hình 25 - Sơ đồ định hướng sử dụng đất Khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp đã được duyệt

**Các chỉ tiêu sử dụng đất:**

STT	LOẠI ĐẤT	TẦNG CAO TB (tầng)	MẬT ĐỘ XD TỐI ĐA (%)
1	Đất nhà ở		
	- Biệt thự	2	30%
	- Chung cư	12	35%
	- Chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ	9	35%
2	Đất thương mại dịch vụ du lịch	7	35%
3	Đất công trình công cộng:		
	- Đất trường học	2	30%
	- Đất văn hoá	2	25%
	- Đất trạm y tế	2	30%
4	Đất bệnh viện	4	35%
5	Đất du lịch - dịch vụ:		
	- Đất dịch vụ du lịch tổng hợp	2	30%
	- Đất resort, biệt thự nghỉ dưỡng, biệt thự cho thuê và dịch vụ du lịch	2	30%
	- Đất du lịch sinh thái nghỉ dưỡng rừng ngập mặn	2	15%
6	Đất công viên cây xanh	1	15%
7	Đất quân sự	2	25%
8	Đất cây xanh chuyên đề	1	5%

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp, thành phố Vũng Tàu đã được UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định số 4168/QĐ-UBND ngày 24/06/2004. Kể từ khi đồ án được phê duyệt đến nay:

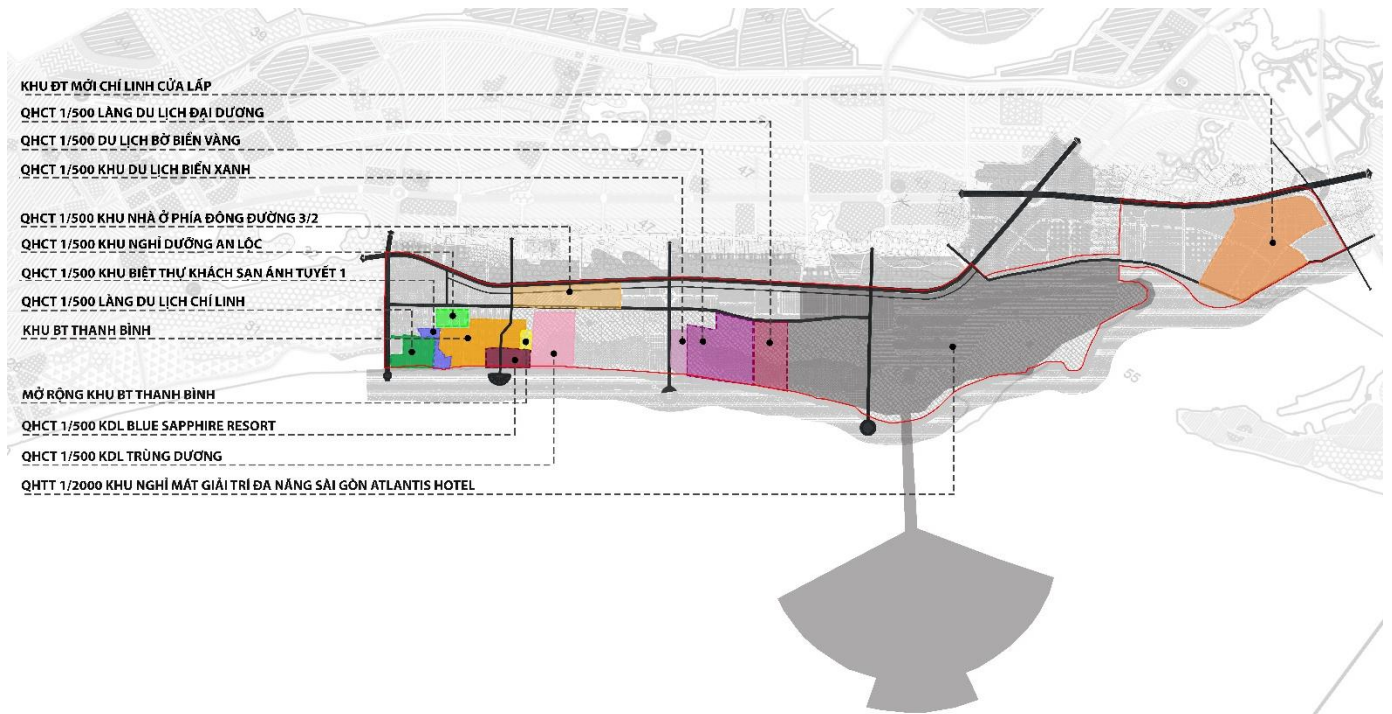
- Những nội dung đạt được:

- + Thu hút được nhiều dự án đầu tư về du lịch với nhiều phân khúc khách hàng từ trung lưu đến cao cấp về dự án như Khu du lịch Blue Sapphire Resort, Khu du lịch Biển Xanh, Khu du lịch Đại Dương, Khu du lịch Vũng Tàu Regency, ... trong đó phải kể đến dự án mang tầm quốc tế lớn nhất miền Nam là Dự án Khu nghỉ mát giải trí đa năng Sài Gòn Atlantis Hotel.
- *Tuy nhiên dự án cũng gặp nhiều bất cập so với các quy định hiện hành và cách ứng xử với môi trường tự nhiên:*
  - + Giải pháp không gian chưa đáp ứng được yêu cầu về phát triển bền vững và biến đổi khí hậu;
  - + Chưa khai thác hiệu quả các trục hướng biển, làm giảm động lực, giảm hiệu quả sử dụng đất;
  - + Các dự án du lịch ven biển che chắn hết không gian bờ biển, cộng đồng dân cư hầu như không được hưởng lợi từ bãi biển.
  - + Các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc chưa đáp ứng được nhu cầu phát triển trong tương lai.
- *Những nội dung cần điều chỉnh:*
  - + Điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất hợp lý với Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu đến năm 2035 vừa được phê duyệt.
  - + Định hướng lại tầm nhìn, tính chất của khu vực cho phù hợp với tình hình phát triển và vị thế của khu vực trong tổng thể thành phố Vũng Tàu, nhằm thu hút đầu tư và khách du lịch.
  - + Định hướng lại trục không gian cảnh quan ven biển đáp ứng nhu cầu tiếp cận không gian công cộng ven biển cho cộng đồng.
  - + Điều chỉnh các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc cho phù hợp với tình hình phát triển của hiện tại và nhu cầu trong tương lai.
  - + Giải quyết những bất cập về nhà ở cho người dân địa phương: xác định khu vực dân cư hiện hữu được cải tạo chỉnh trang cũng như bố trí quỹ đất tái định cư phù hợp cho người dân.

**❖ Cập nhật các dự án đã triển khai, các dự án đã có chủ trương còn hiệu lực:**

- *Các dự án đã triển khai gồm:*
  - + Làng du lịch Chí Linh: Dự án được xây dựng và đưa vào hoạt động hiệu quả một số hạng mục như: Trục đường chính, hệ thống cấp, thoát nước, cấp điện, văn phòng điều hành, tiếp đón, nhà hàng ăn uống giải khát, nhà rộng và khu tắm nước ngọt.....
  - + Khu biệt thự Thanh Bình: Dự án đang thực hiện được khoảng 50% tổng dự án, với các khu biệt thự ở phía Đông và Tây ranh quy hoạch đang được xây dựng, khu vực nghỉ dưỡng ở phía Nam cũng được đầu tư và đưa vào khai thác, tuy nhiên chỉ mới ở dạng bãi tắm, với các kios nhỏ, chưa hình thành khu du lịch tổng thể như quy hoạch.
  - + Khu du lịch Blue Sapphire Resort: Hiện tại, khu khách sạn, biệt thự bên phải hầu như đã được đầu tư hoàn chỉnh và đang đi vào hoạt động, khu nghỉ dưỡng Long Cung bên trái vẫn đang trong giai đoạn đầu tư, những cũng đã đi vào khai thác khu vực hồ bơi và bãi biển.
  - + Khu du lịch Vũng Tàu Regency: đang trong quá trình san lấp mặt bằng.
- *Các dự án đã có chủ trương còn hiệu lực gồm:*
  - + Khu du lịch Biển Xanh Vũng Tàu.
  - + Khu du lịch Đại Dương.
  - + Khu nghỉ mát giải trí đa năng Sài Gòn Atlantis Hotel.

- + Khu nhà ở công ty TNHH Hải Châu
- + Khu đất nhận chuyển nhượng từ ngân hàng Công Thương VN.
- + Dự án Khu biệt thự Mỹ Nam.



Hình 26 - Sơ đồ thể hiện các dự án quy hoạch chi tiết 1/500 liên quan trong khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp

### 5. Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết 1/500 Làng du lịch Chí Linh:



Hình 27 - Sơ đồ vị trí Làng du lịch Chí Linh





Hình 28 - Sơ đồ Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết 1/500 dự án Làng du lịch Chí Linh

- Khu du lịch dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng cao cấp phục vụ nhu cầu ở, nghỉ ngơi, vui chơi giải trí và điều dưỡng cho du khách trong và ngoài nước với các công trình khách sạn và biệt thự vườn để có thể lưu trú lâu dài và nghỉ dưỡng đạt tiêu chuẩn 5 sao.
- Các khu chức năng chính:
  - + Làng biệt thự (15 – 20 căn cao 2 – 3 tầng cho lưu trú dài hoặc ngắn hạn).
  - + Khu khách sạn 5 sao (cao 9 – 12 tầng).
  - + Khu hành chính – quản trị làng du lịch.
  - + Khu du lịch bãi tắm
- Diện tích khu đất quy hoạch : 10,71 ha.
- Công suất: 1.250 người/ngày đêm.





*Hiện trạng thực hiện dự án Làng du lịch Chí Linh*

Dự án Làng du lịch Chí Linh do Công ty Tư vấn Xây dựng Dân dụng Việt Nam-Bộ Xây Dựng lập năm 1997-1998 và đã được Công ty TNHH Lê Hoàng xây dựng và đưa vào hoạt động hiệu quả một số hạng mục như: Trục đường chính, hệ thống cấp, thoát nước, cấp điện, chiếu sáng và một số hạng mục công trình kiến trúc như văn phòng điều hành, tiếp đón, nhà hàng ăn uống giải khát, nhà rông và khu tắm nước ngọt.....

Nay công ty TNHH Lê Hoàng tiếp tục triển khai dự án, do đó cần được thiết kế điều chỉnh quy hoạch lại một phần cho phù hợp nhu cầu thực tế hiện nay (mặt bằng điều chỉnh phía trên). Khi dự án hoàn thành đưa vào sử dụng sẽ tạo nên bộ mặt kiến trúc đẹp cho khu vực Chí Linh-Cửa Lấp, thành phố Vũng Tàu.

#### **6. Quy hoạch chi tiết 1/500 khu biệt thự Thanh Bình và quy hoạch chi tiết 1/500 mở rộng khu biệt thự Thanh Bình:**



*Hình 29 - Sơ đồ vị trí dự án biệt thự và mở rộng khu biệt thự Thanh Bình*

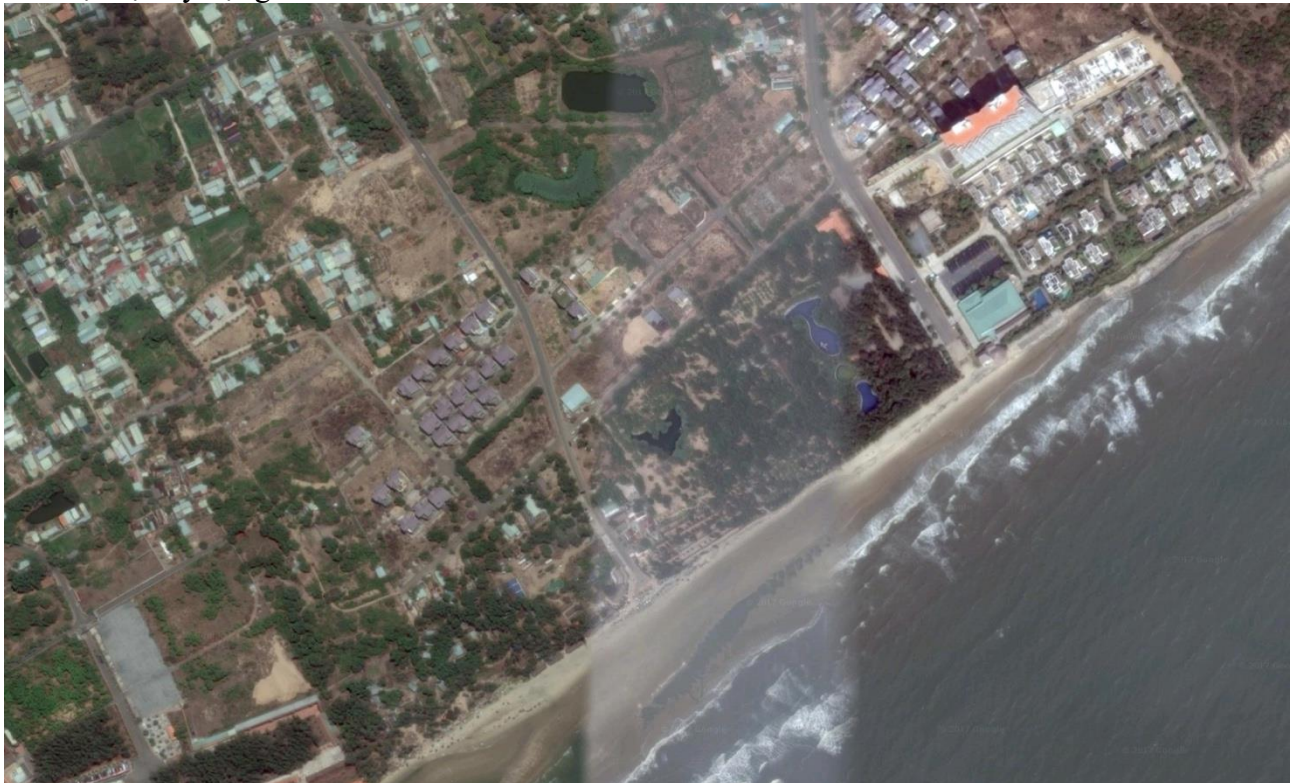




Hình 30 - Sơ đồ quy hoạch chi tiết 1/500 dự án biệt thự và mở rộng khu biệt thự Thanh Bình

– Các chức năng chính :

- + Khu biệt thự view biển đơn lập và song lập với 202 căn.
  - + khu resort 4 sao, 3 khách sạn cao 15 tầng
  - + Khu dịch vụ du lịch với các kios bán hàng lưu niệm, các câu lạc bộ - hồ bơi.
  - + Khu thương mại với siêu thị, nhà hàng.
  - + Công viên Cửa Lấp: đòi hỏi thu giãn kết hợp các chòi nghỉ chân, hồ cảnh, lối đi dạo uốn lượn.
  - + Khu thể dục thể thao.
- Tổng diện tích lập quy hoạch : 32ha.
- Mật độ xây dựng: 40 – 50%

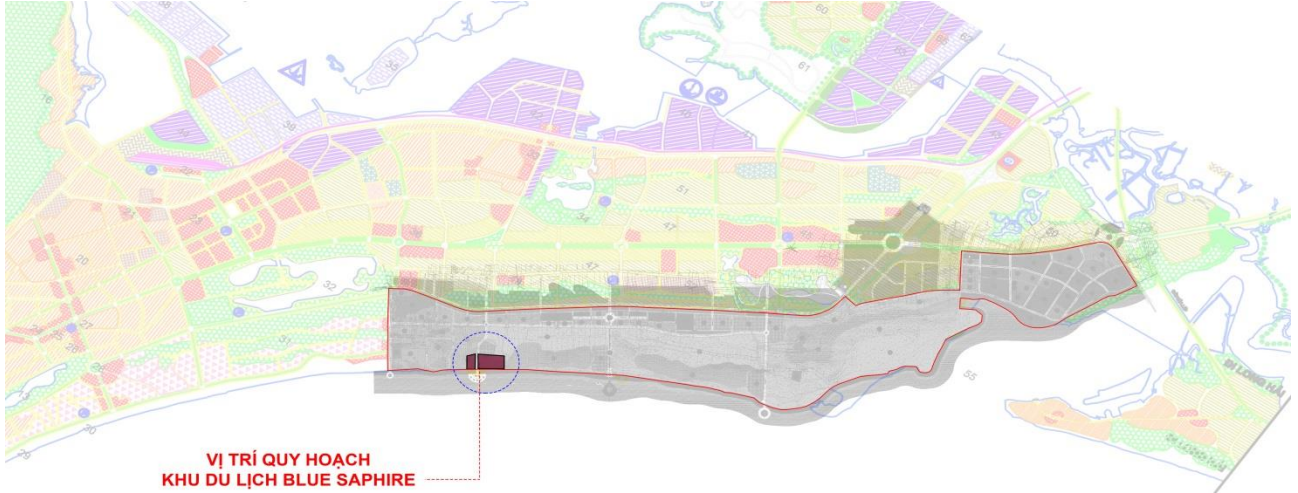


Hiện trạng thực hiện dự án Khu biệt thự Thanh Bình



Dự án đang thực hiện được khoảng 50% tổng dự án, với các khu biệt thự ở phía Đông và Tây ranh quy hoạch đang được xây dựng, khu vực nghỉ dưỡng ở phía Nam cũng được đầu tư và đưa vào khai thác, tuy nhiên chỉ mới ở dạng bãi tắm, với các kios nhỏ, chưa hình thành khu du lịch tổng thể như quy hoạch.

### 7. Quy hoạch chi tiết 1/500 khu du lịch Blue Sapphire Resort (KDL New Horizon cũ):

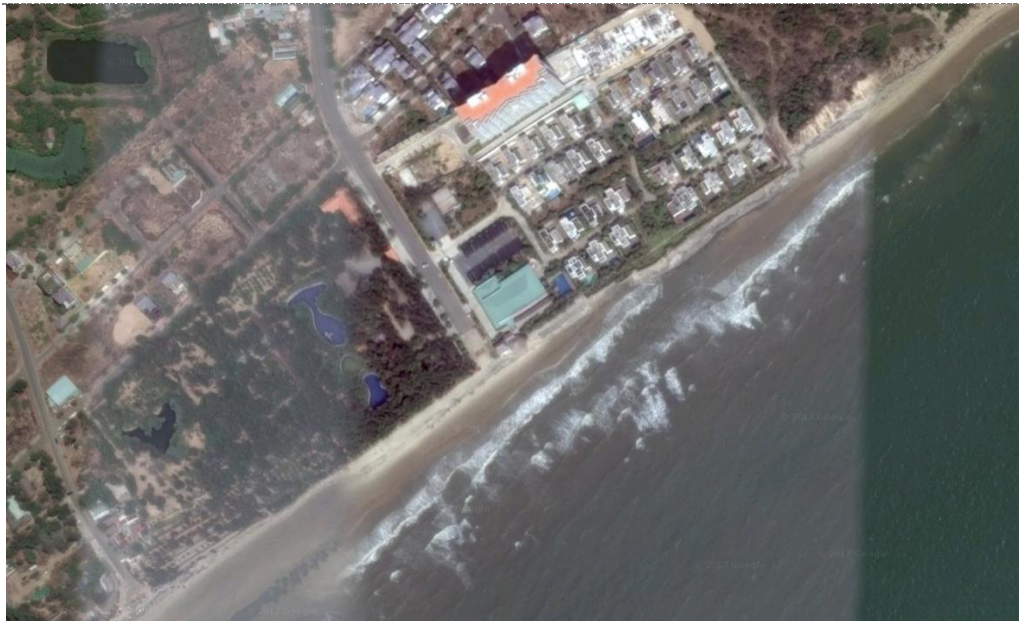


Hình 31 - Sơ đồ vị trí dự án khu du lịch Blue Sapphire



Hình 32 - Sơ đồ quy hoạch chi tiết dự án khu du lịch Blue Sapphire

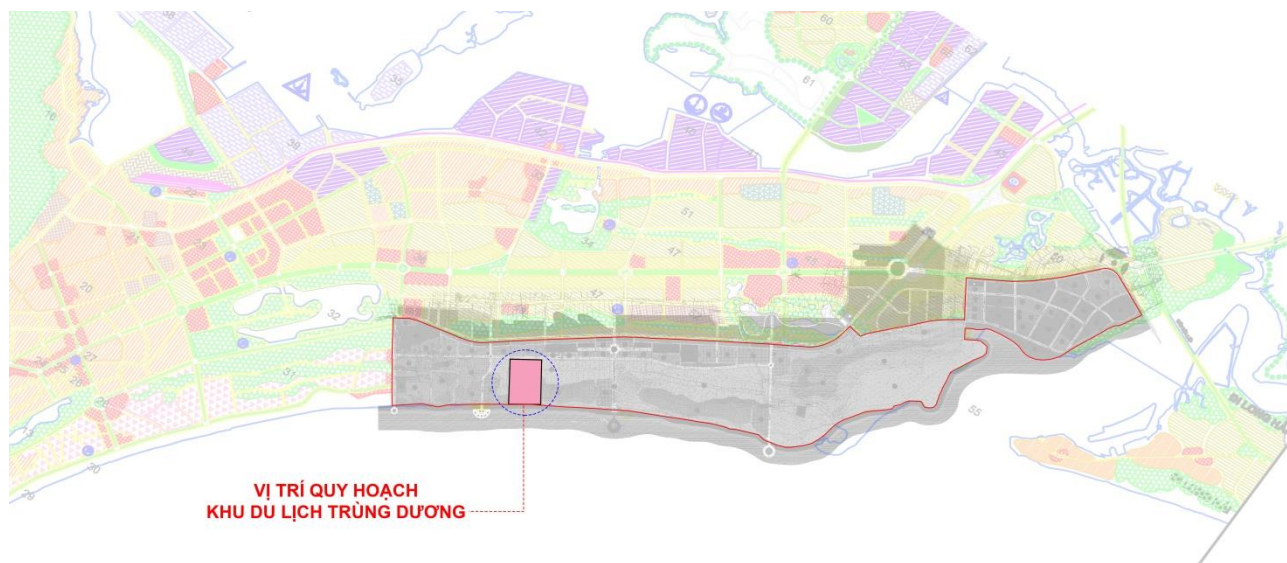
- Được phê duyệt theo Quyết định số 2744/QĐ-UBND ngày 09/10/2006 của UBND thành phố Vũng Tàu về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500 Khu du lịch Blue Sapphire resort, phường 10, thành phố Vũng Tàu.
- Là khu du lịch nghỉ dưỡng biển đạt tiêu chuẩn 2-3 sao với các dịch vụ khu nghỉ dưỡng, khu khách sạn và dịch vụ tắm biển, hồ bơi.
- Tổng diện tích lập quy hoạch : 7,69 ha.
- Tầng cao: 1 – 15 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa toàn khu: 23,81%
- Hệ thống các công trình nghỉ dưỡng bao gồm:
  - + Khách sạn 15 tầng bao gồm hệ thống các phòng nghỉ thường (standard room), phòng nghỉ VIP (VIP room), với 146 phòng. Các dịch vụ: Nhà hàng, Spa, Trung tâm hội nghị hội thảo Quốc tế, phòng Gym...
  - + Khu nghỉ dưỡng Bungalow theo phong cách kiến trúc truyền thống (22 căn).
  - + Khu nghỉ dưỡng kiểu biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp (38 căn).
  - + Hệ thống các căn hộ nghỉ dưỡng biển cao cấp (352 căn)
  - + Hệ thống các công trình dịch vụ kỹ thuật...



*Hiện trạng thực hiện dự án Khu du lịch Blue Sapphire*

Hiện tại, khu bên phải hầu như đã được đầu tư hoàn chỉnh và đang đi vào hoạt động, khu bên trái vẫn đang trong giai đoạn đầu tư.

**8. Quy hoạch chi tiết 1/500 khu du lịch Vũng Tàu Regency (KDL Trùng Dương cũ):**



**VỊ TRÍ QUY HOẠCH  
KHU DU LỊCH TRÙNG DƯƠNG**

*Hình 33 - Sơ đồ vị trí dự án khu du lịch Vũng Tàu Regency*

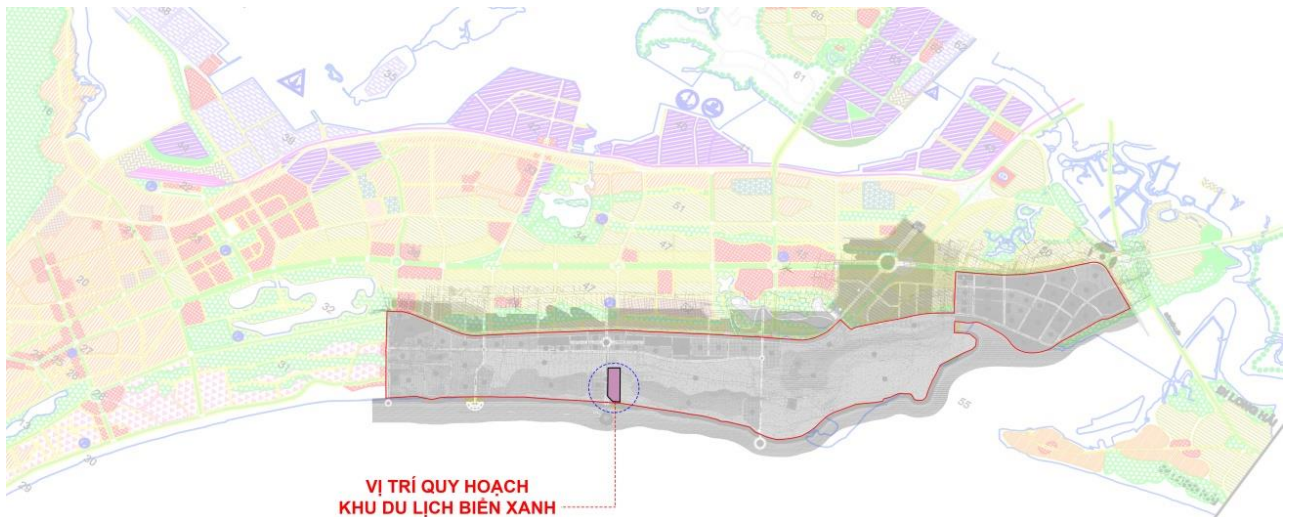




Hình 34 - Sơ đồ quy hoạch chi tiết 1/500 dự án khu du lịch Trùng Dương

- Là khu dịch vụ du lịch, bao gồm : Khách sạn 5 sao, căn hộ cao cấp, biệt thự vườn,.. với các chức năng kinh doanh, khai thác dịch vụ lưu trú (ở dài hạn, ở ngắn hạn) và các dịch vụ du lịch khác.
- Quy mô phục vụ : 6.300 lượt khách/ngày đêm.
- Tổng diện tích lập quy hoạch : 23ha.
- Mật độ xây dựng toàn khu: 30%
- Phân khu chức năng:
  - + 192 căn biệt thự Villa Regency.
  - + 2 dãy Condotel bao gồm 6 block 9 – 18 tầng gồm 4.000 căn.
  - + Khách sạn 5 sao 21 tầng.
  - + Công viên – mặt nước, bãi xe.

### 9. Quy hoạch chi tiết 1/500 khu du lịch Biển Xanh Vũng Tàu:



Hình 35 - Sơ đồ vị trí dự án khu du lịch Biển Xanh

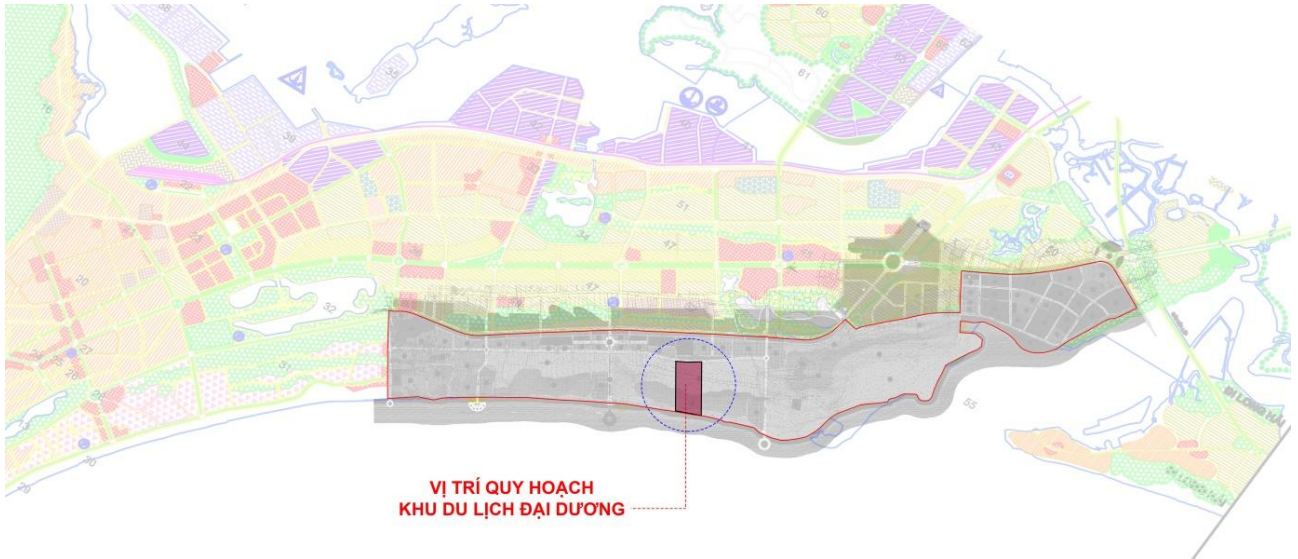




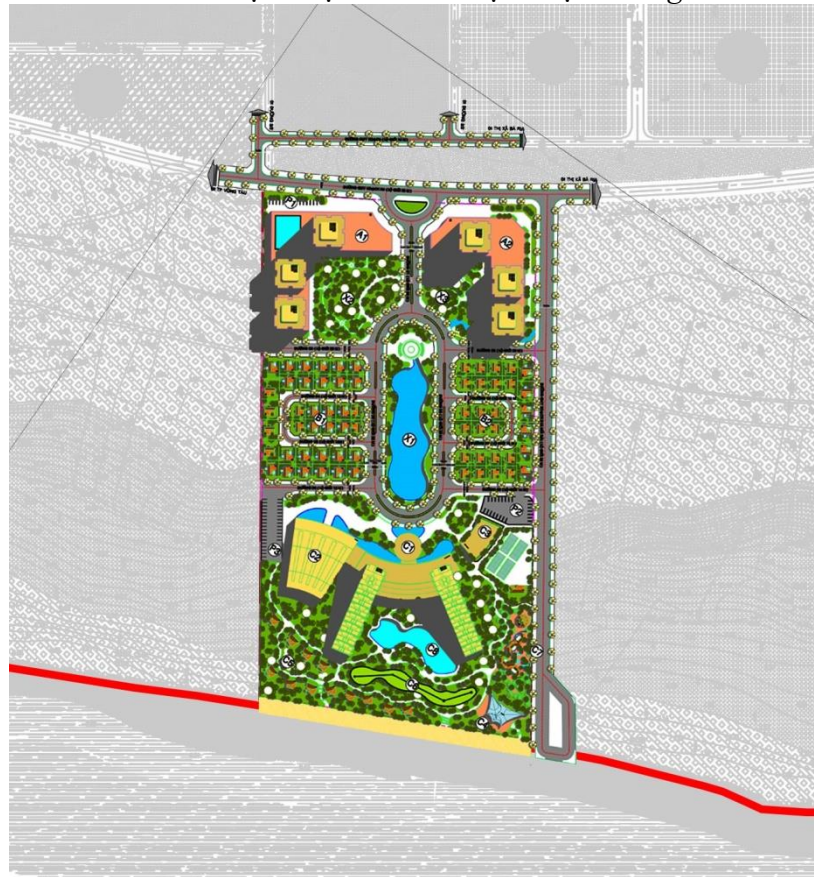
Hình 36 - Sơ đồ quy hoạch chi tiết 1/500 dự án khu du lịch Biển Xanh

- Được phê duyệt theo Quyết định số 3520/QĐ-UBND ngày 17/07/2009 của UBND thành phố Vũng Tàu về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500 Khu du lịch Biển Xanh, phường 11, thành phố Vũng Tàu.
- Là khu nghỉ dưỡng với các dịch vụ vui chơi, giải trí, thể thao hiện đại, tiện nghi nhằm đáp ứng cho nhu cầu nghỉ dưỡng cho du khách trong và ngoài nước.
- Tổng diện tích lập quy hoạch : 10,49 ha.
- Quy mô khách: 400 người.
- Mật độ xây dựng toàn khu: 19,23%.
- Phân khu chức năng:
  - + Khách sạn chính: 8 tầng.
  - + Khách sạn thành viên: 15 – 18 tầng.
  - + Cụm nhà nghỉ: nhà nghỉ cao cấp, nhà nghỉ phổ thông.
  - + Các công trình dịch vụ công cộng, sân thể thao.
  - + Các công trình kỹ thuật.
  - + Cây xanh – mặt nước, sân bãi.

**10. Quy hoạch chi tiết 1/500 khu du lịch Đại Dương :**



Hình 37 - Sơ đồ vị trí dự án khu du lịch Đại Dương



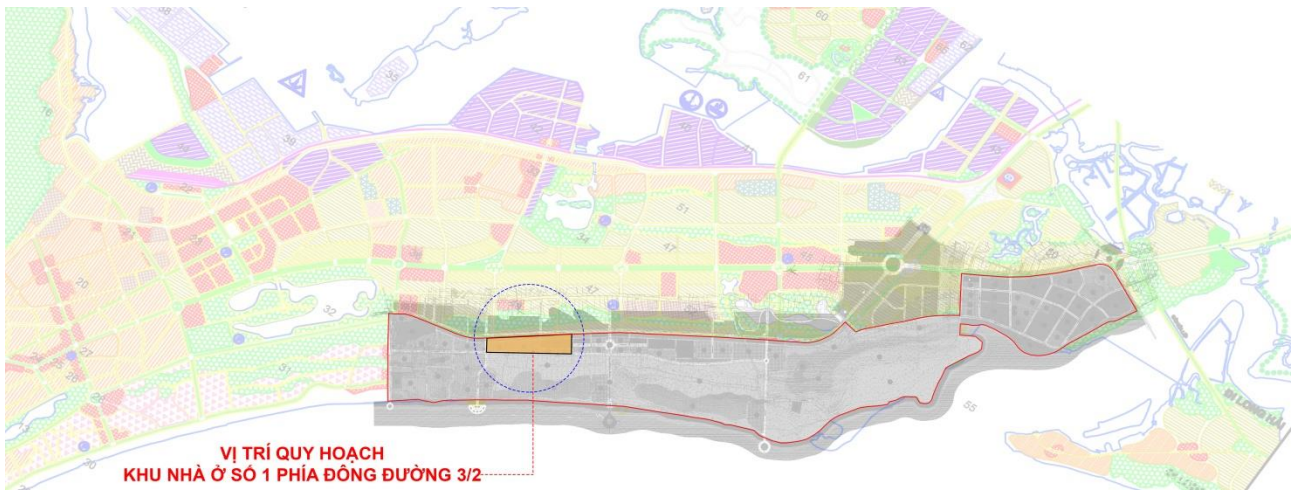
Hình 38 - Sơ đồ quy hoạch chi tiết 1/500 dự án khu du lịch Đại Dương

- Được phê duyệt theo Quyết định số 358/QĐ-UBND ngày 28/01/2010 của UBND thành phố Vũng Tàu về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500 Khu du lịch Đại Dương, tại Chí Linh – Cửa Lấp, phường 11, thành phố Vũng Tàu.
- Là khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp và vui chơi giải trí, trưng bày biểu diễn phức hợp.
- Các loại hình du lịch chính :
  - + Du lịch nghỉ dưỡng biển : Khách sạn cao cấp, căn hộ nghỉ dưỡng, bungalow, biệt thự, dịch vụ tắm biển, hồ bơi, chăm sóc sức khỏe, khiêu vũ, ẩm thực, ...
  - + Vui chơi giải trí phức hợp, dịch vụ mua sắm, tổ chức hội nghị, hội thảo, ẩm thực biển.....
- Phân khu chức năng:

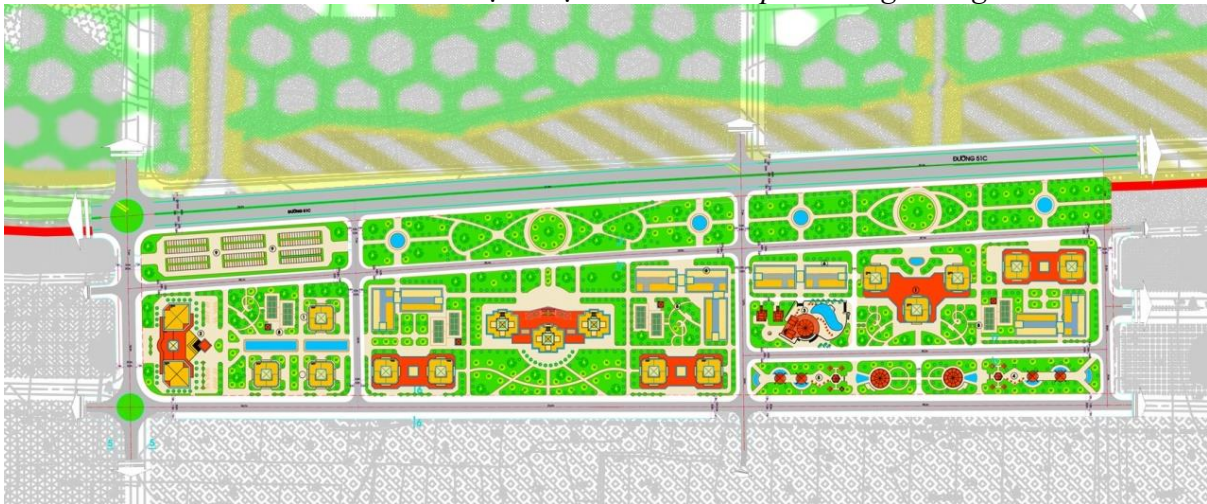


- + Khu căn hộ du lịch nghỉ dưỡng cao tầng kết hợp bãi đậu xe, khu thương mại dịch vụ, vui chơi giải trí, khu trượt tuyết trong nhà.
- + Khu biệt thự du lịch nghỉ dưỡng (64 căn).
- + Khu tổ hợp khách sạn 5 sao (726 phòng).
- + Khu công viên cây xanh – mặt nước.
- Mật độ xây dựng tối đa toàn khu: 25%.
- Tầng cao:
  - + Khu căn hộ du lịch nghỉ dưỡng: 28 – 33 tầng.
  - + Khu tổ hợp khách sạn 5 sao: 25 tầng.
  - + Khu biệt thự du lịch nghỉ dưỡng: 1 – 2 tầng.
- Quy mô phục vụ : 6000 lượt khách/ ngày đêm.
- Tổng diện tích lập quy hoạch : 19,5ha.

### 11. Quy hoạch chi tiết 1/500 khu nhà ở phía Đông đường 3-2 :



Hình 39 - Sơ đồ vị trí dự án khu nhà ở phía Đông đường 3-2



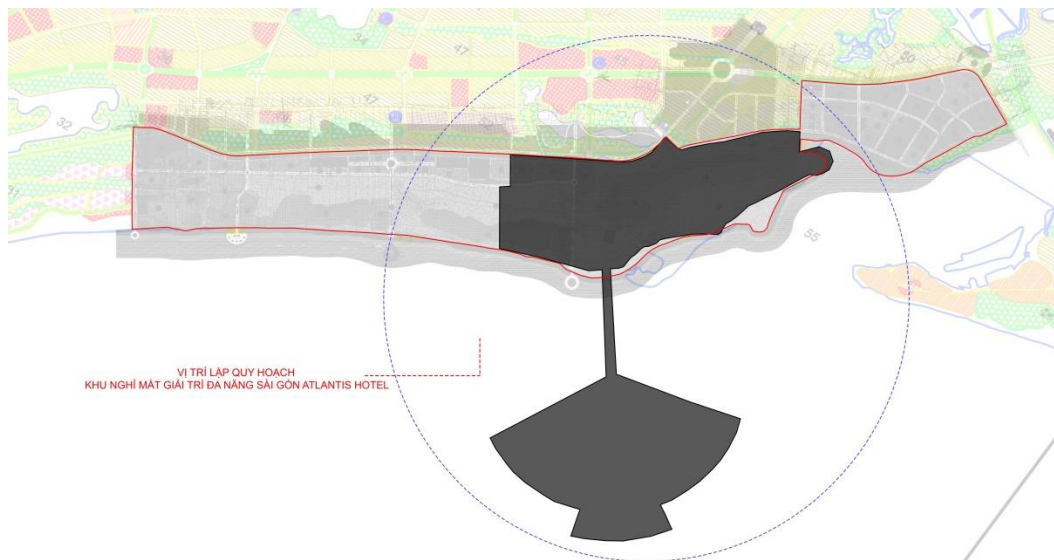
Hình 40 - Sơ đồ vị trí dự án khu nhà ở phía Đông đường 3-2

- Theo quy hoạch tổng thể của thành phố Vũng Tàu, định hướng khu vực thành khu vực trở thành khu nhà ở mới với các chức năng chính :
  - + Khu nhà ở cao tầng cao cấp
  - + Khu nhà ở cao tầng kết hợp dịch vụ
  - + Nhà hàng đặc sản
  - + Chợ đêm – chợ ẩm thực
  - + Kios bán hàng lưu niệm
  - + Nhà ở tầng cao trung bình ( 5- 7 tầng )
  - + Sân vườn – đường dạo

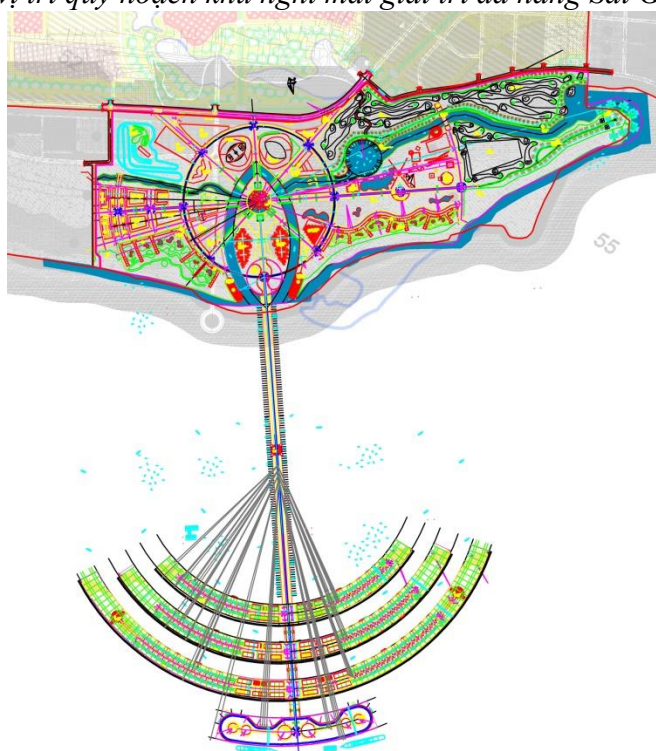


- + Sân đấu thể thao
- + Bãi đậu xe
- Tổng diện tích lập quy hoạch : 21,27ha.

## 12. Quy hoạch tổng thể 1/500 khu nghỉ mát giải trí đa năng Sài Gòn Atlantis Hotel:



Hình 41 - Sơ đồ vị trí quy hoạch khu nghỉ mát giải trí đa năng Sài Gòn Atlantis Hotel.



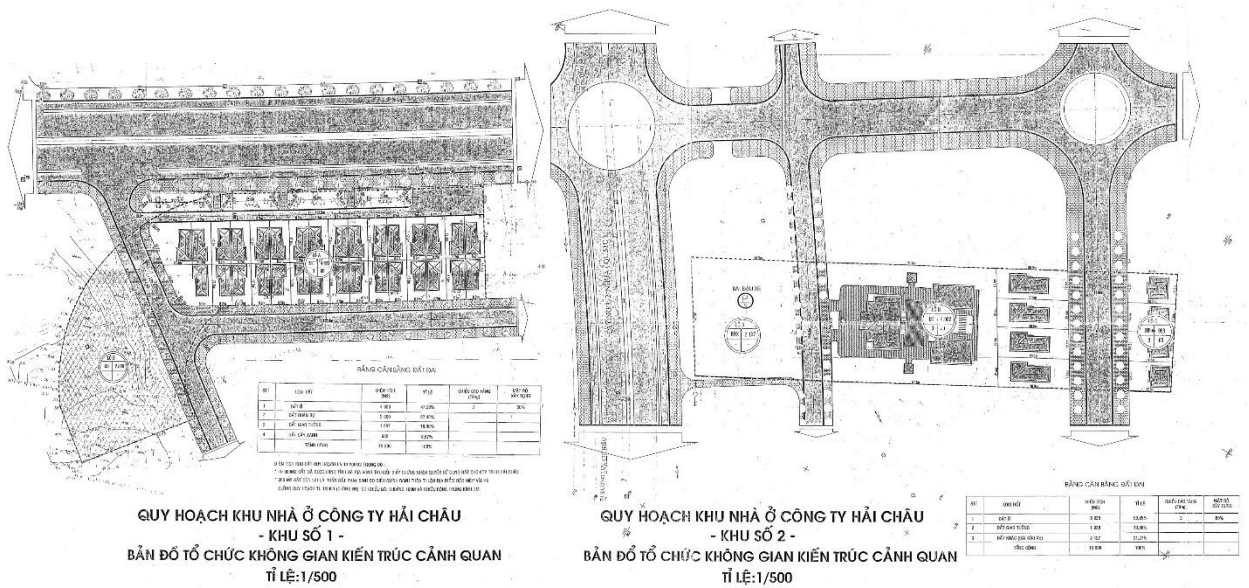
Hình 42 - Sơ đồ quy hoạch chi tiết 1/500 khu nghỉ mát giải trí đa năng Sài Gòn Atlantis Hotel

- Tổng diện tích quy hoạch: 307ha phần đất liền và 610ha lấn biển.
- Quy mô: 332 biệt thự, 11.960 phòng khách sạn 5 sao và 16.127 căn hộ cao cấp, với khu trò chơi có thưởng (casino), nhà hàng ăn uống, sân golf, bến du thuyền, bãi tắm và các công trình phụ trợ, trung tâm hội nghị quốc tế, nhà hát, rạp chiếu phim, khu hội chợ, triển lãm, trung tâm thương mại và dịch vụ tổng hợp... thu hút khoảng 15.000 lao động.
- Tuy nhiên, hơn 11 năm nay, dự án vẫn chỉ là bãi đất trống.



Hiện trạng dự án sau 11 năm

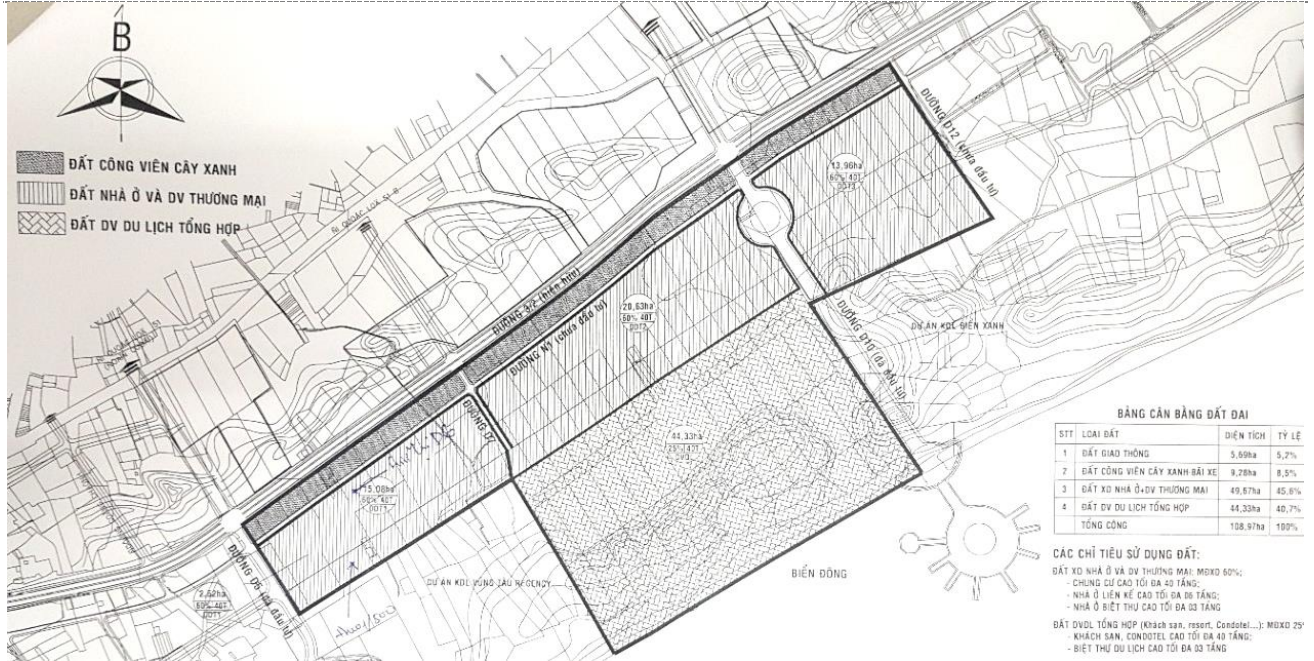
### 13. Quy hoạch chi tiết 1/500 Khu nhà ở công ty TNHH Hải Châu:



- Theo quyết định số 3004/QĐ-UBND ngày 09/11/2006 của UBND TP Vũng Tàu về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 Khu nhà ở Cty TNHH Hải Châu, P.10, TP Vũng Tàu.
- Diện tích: 20.200m<sup>2</sup>
- Tính chất: Là khu dân cư.
- Dân số: 300 người.
- Các chức năng chính:
  - + Đất ở: Gồm nhà vườn thấp tầng và nhà song lập, cao 3 tầng, MĐXD 60%.
  - + Đất cây xanh.
  - + Đất bãi đậu xe và giao thông.

### 14. Điều chỉnh cục bộ QHCT 1/2000 KDL Chí Linh – Cửa Lấp đối với các khu đất nhận chuyển nhượng từ ngân hàng Công Thương VN:





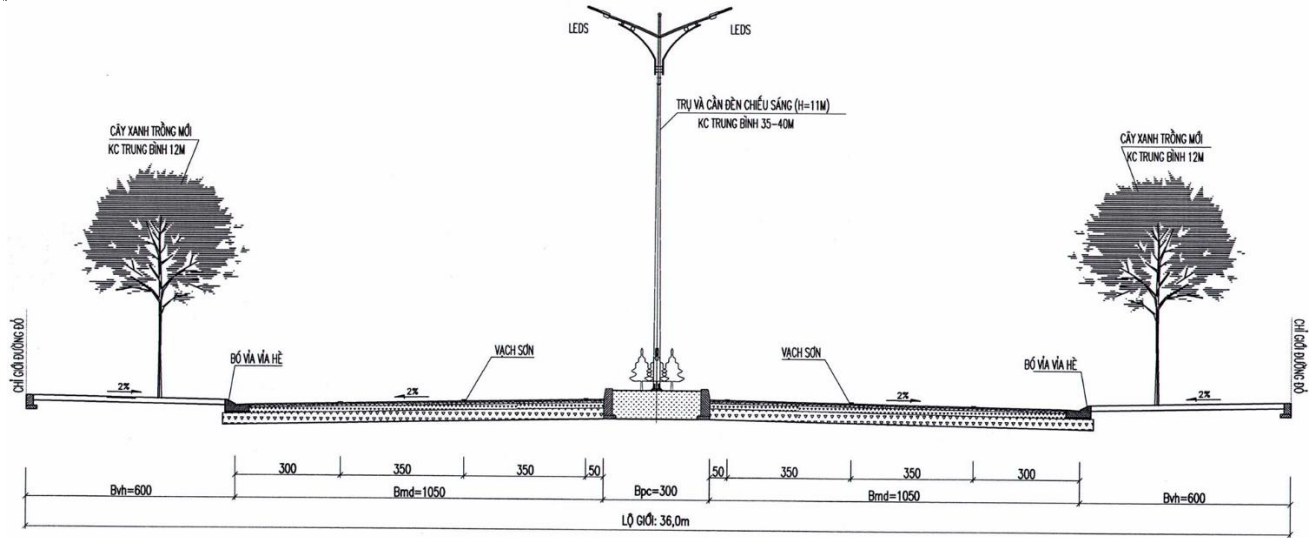
Theo Quyết định số 3426/QĐ-UBND ngày 16/12/2019 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp đối với khu đất có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ Ngân hàng Công thương Việt Nam tại phường 10, 11, TP. Vũng Tàu.

Các chỉ tiêu sử dụng đất:

- Đất xây dựng nhà ở và dịch vụ thương mại: MĐXD 60%
  - + Chung cư cao tối đa 40 tầng.
  - + Nhà ở liên kế cao tối đa 06 tầng.
  - + Nhà ở biệt thự cao tối đa 03 tầng.
- Đất dịch vụ du lịch tổng hợp (khách sạn, resort, condotel, ...): MĐXD 25%
  - + Khách sạn, Condotel cao tối đa 40 tầng.
  - + Biệt thự du lịch cao tối đa 03 tầng.







Đường Nguyễn Hữu Cánh lộ giới 36m (vía hè 6m, mặt đường 10,5m mỗi bên, dải phân cách 3m)

### 17. Quy định về hành lang bảo vệ bờ biển:

Theo quy định tại khoản 1, Điều 79 của **Luật Tài nguyên và Môi trường Biển và Hải đảo** "Kể từ thời điểm Luật này được công bố (tức là ngày 08/7/2015), giữ nguyên hiện trạng", không được phép đầu tư, xây dựng mới công trình trong phạm vi 100m tính từ đường mực nước triều cao trung bình nhiều năm về phía đất liền hoặc về phía trong đảo do Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương có biển xác định theo hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường cho đến khi hành lang bảo vệ bờ biển được thiết lập theo quy định của Luật này, trừ các trường hợp sau:

- Xây dựng mới công trình phục vụ mục đích quốc phòng, an ninh, phòng, chống thiên tai, sạt lở bờ biển, ứng phó với biến đổi khí hậu, nước biển dâng, bảo tồn và phát huy các giá trị di sản văn hóa;
- Xây dựng mới công trình theo dự án đầu tư phục vụ lợi ích quốc gia, công cộng được Quốc hội, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, người đứng đầu bộ, cơ quan Trung ương, Hội đồng nhân dân, Ủy ban Nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có biển quyết định chủ trương đầu tư;
- Xây dựng công trình theo dự án đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định đầu tư hoặc xây dựng công trình đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng trước thời điểm Luật này được công bố.

## PHẦN III – CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CỦA ĐỒ ÁN

### I. TÍNH CHẤT KHU VỰC NGHIÊN CỨU

- Là trung tâm dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng cao cấp; du lịch sinh thái biển kết hợp du lịch hỗn hợp; là trung tâm thương mại, giải trí cao cấp; khu dân cư đô thị.



### II. QUY MÔ:

- Quy mô đất đai: 849,40ha.
- Quy mô dân số: dự báo khoảng 40.000 - 45.000 người (quy mô này sẽ điều chỉnh cho phù hợp trong quá trình nghiên cứu lập đồ án quy hoạch).
- Quy mô khách du lịch: 20.000 – 30.000 người/ngày.

### III. CHỈ TIÊU KINH TẾ - KỸ THUẬT CHỦ YẾU CỦA KHU QUY HOẠCH:

- Dựa trên các chỉ tiêu áp dụng cho đô thị loại I:

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu QH
	<b>Tổng diện tích đất quy hoạch</b>	<b>ha</b>	<b>849,40</b>
<b>I</b>	<b>Dân số</b>		
1.1	Dân số quy hoạch	Người	40.000-45.000
1.2	Mật độ dân số	Người/ha	50 – 60
<b>II</b>	<b>Khách du lịch</b>		20.000-30.000
2.1.	Khách lưu trú	Người/ngày	8.000-12.000
2.2	Khách tham quan du lịch	Người/ngày	12.000-18.000
<b>III</b>	<b>Chỉ tiêu sử dụng đất</b>		
	Đất đơn vị ở	m <sup>2</sup> /người	50 - 70
a	Đất ở	m <sup>2</sup> /người	40 - 50
b	CTCC trong đơn vị ở	m <sup>2</sup> /người	≥3
c	CX vườn hoa – TDTT	m <sup>2</sup> /người	≥3
d	Đường nội bộ	m <sup>2</sup> /người	≥10
<b>IV</b>	<b>Hạ tầng xã hội</b>		
3.1	Nhà trẻ, mẫu giáo	cháu/1000 dân	≥ 50
		m <sup>2</sup> đất/chỗ học	≥ 12
3.2	Trường tiểu học	hs/1000 dân	≥ 65
		m <sup>2</sup> đất/chỗ học	≥ 10
3.3	Trường THCS	hs/1000 dân	≥ 55
		m <sup>2</sup> đất/chỗ học	≥ 10
3.4	Trường PTTH	hs/1000 dân	≥ 40
		m <sup>2</sup> đất/chỗ học	≥ 10
3.4	Công trình văn hoá	công trình/đv ở	1
3.5	Công trình y tế	công trình/đv ở	1



<b>IV</b>	<b>Hạ tầng kỹ thuật đô thị</b>		
4.1	Tỷ lệ đất giao thông	%	$\geq 18$
4.2	Cấp nước sinh hoạt	l/ng-ngđ	150 - 180
4.3	Thoát nước bản sinh hoạt	Q	100% Q cấp
4.4	Rác thải sinh hoạt	kg/ng-ngđ	1- 1,3
4.5	Cấp điện sinh hoạt	Kwh/ng/năm	1.500 – 2.100

## PHẦN IV – ĐỀ XUẤT PHƯƠNG ÁN

### I. NGUYÊN TẮC PHÁT TRIỂN

- Tôn trọng các điều kiện tự nhiên, hiện trạng hiện hữu, phát triển các giá trị đặc trưng sẵn có.
- Thích ứng với biến đổi khí hậu.
- Thiết kế thích hợp, linh hoạt, cân đối hài hòa giữa cho cộng đồng dân cư và nhà đầu tư.
- Cập nhật các nội dung của các quy hoạch cấp trên có liên quan và các văn bản pháp lí hiện hành có liên quan.

### II. MỤC TIÊU VÀ CHƯƠNG TRÌNH HÀNH ĐỘNG

– **Mục tiêu chung:**

Xây dựng khu du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng cao cấp và cộng đồng dân cư với chất lượng cuộc sống tốt mang đậm đặc trưng vùng biển.



– **Chương trình hành động:**

- + Khai thác hiệu quả sử dụng đất nhằm tạo động lực phát triển kinh tế:
  - Tận dụng các không gian ven biển cho phát triển du lịch, hình thành các khu resort cao cấp,... nhằm sử dụng tối đa giá trị vùng biển của khu vực.
  - Kết hợp hình thức ở chung cư kết hợp với thương mại dịch vụ trên tuyến đường QL 51C (đường 3/2) nhằm khai thác tối đa hiệu quả sử dụng đất và giảm thiểu tác động đến môi trường.
  - Tạo mật độ cao tại một số khu vực trọng yếu để có thể đa dạng hóa dịch vụ mà không cần đầu tư dàn trải.
  - Tăng tính kết nối với khu vực xung quanh và kết nối hiệu quả trong toàn khu.
- + Xây dựng một không gian sống hiện đại, các yếu tố môi trường được quan tâm, cảnh quan kiến trúc phù hợp:
  - Đảm bảo hệ thống các công trình công cộng, tiện ích xã hội (giáo dục, y tế, văn hóa, thương mại, ...) có bán kính phục vụ tốt cho các cộng đồng dân cư.
  - Tạo các không gian mở vườn hoa, trực cảnh quan, không gian cộng đồng tăng tính kết nối giữa cư dân và du khách.

- Hình thành tuyến đường 10m ven biển kết nối các quảng trường biển cho các hoạt động đi bộ, thư giãn, xe đạp, ... gia tăng kết nối các cộng đồng với nhau.
- Nâng cao chất lượng sống sống tại chỗ cho khu dân cư hiện hữu (mở rộng hẻm hiện hữu, gia tăng không gian xanh trong hẻm, nâng cấp những không gian đô thị truyền thống, ...).
- + Thích nghi với biến đổi khí hậu, thân thiện với môi trường:
  - Giữ lại sông Cầu Cháy làm nơi tiêu thoát lũ, tránh tình trạng ngập úng đô thị, nhằm điều tiết nước vào mùa mưa và giảm khô hạn vào mùa khô.
  - Xây dựng các quảng trường công cộng ven sông – kết nối con người với mặt nước, gắn kết các hoạt động đem lại cảm nhận và quang cảnh tốt hơn.

### **III. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT**

#### **1. Phân khu chức năng:**

##### **1.1. Phân chia đơn vị ở:**

- Khu vực quy hoạch được phân chia làm 3 đơn vị ở, cụ thể:
  - + Đơn vị ở I: Nằm ở phía Đông Bắc khu đất, diện tích 579,72 ha. Dân số dự kiến: 16.950 người, với phạm vi giới hạn như sau:
    - Phía Bắc : giới hạn bởi đường Võ Văn Kiệt và đường ven biển (đi cầu Cửa Lấp).
    - Phía Tây Bắc : giới hạn bởi đường Hải Đăng 3, đường đê Hải Đăng và đường 3/2.
    - Phía Đông : giới hạn bởi biển Đông.
    - Phía Tây Nam : giới hạn bởi đường Hàng Điều, đường N6 và đường D12.
  - + Đơn vị ở II: Nằm ở phía Tây Nam khu đất, với diện tích 106,42 ha. Dân số dự kiến: 13.140 người, với phạm vi giới hạn như sau:
    - Phía Bắc : giới hạn bởi đường 3/2.
    - Phía Đông : giới hạn bởi đường Hàng Điều, đường N6 và đường D12.
    - Phía Tây : giới hạn bởi đường D6 và đường N6.
    - Phía Đông Nam : giới hạn bởi biển Đông.
  - + Đơn vị ở III: Nằm ở phía Tây Nam khu đất, với diện tích 163,26 ha. Dân số dự kiến: 9.910 người, với phạm vi giới hạn như sau:
    - Phía Đông : giới hạn bởi đường D6 và đường N6.
    - Phía Tây Nam : giới hạn bởi đường Nguyễn Hữu Cảnh.
    - Phía Bắc : giới hạn bởi đường 3 tháng 2.
    - Phía Đông Nam : giới hạn bởi biển Đông.





Hình 43 – Sơ đồ định hướng phân chia đơn vị ở

### 1.2. Khung giao thông:

– Đề xuất thiết kế khung giao thông huyết mạch trên toàn khu:

- + Tổ chức trục đường song song với quốc lộ 51C (đường 3/2) làm trục chính kết nối các khu chức năng từ Tây Nam sang Đông Bắc và kết nối với đường Chi Lăng tạo sự liên mạch trên toàn khu.
- + Tổ chức thêm các trục giao thông theo hướng Tây Bắc – Đông Nam hướng biển. Trong đó lấy tuyến đường chính Hàng Điều là trục thương mại – dịch vụ hướng biển đồng thời là trục cảnh quan của toàn khu.
- + Trên cơ sở các trục giao thông chính, hình thành các trục giao thông nội khu trong khu vực, đảm bảo tính kết nối tốt, giao thông thuận tiện và dễ dàng trong nội khu và các khu vực xung quanh.
- ❖ Tổng diện tích đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật là 90,26ha, chiếm tỷ lệ 24,81% diện tích đất đơn vị ở (10,63% diện tích toàn khu). Trong đó:
  - Đất đường giao thông cấp phân khu vực là 80,59ha, chiếm tỷ lệ 22,15% diện tích đất đơn vị ở (9,49% tổng diện tích toàn khu).
  - Đất hạ tầng kỹ thuật là 1,89ha, chiếm 0,22% diện tích toàn khu.
  - Đất bãi xe là 7,77 ha, chiếm 0,91% diện tích đất toàn khu.

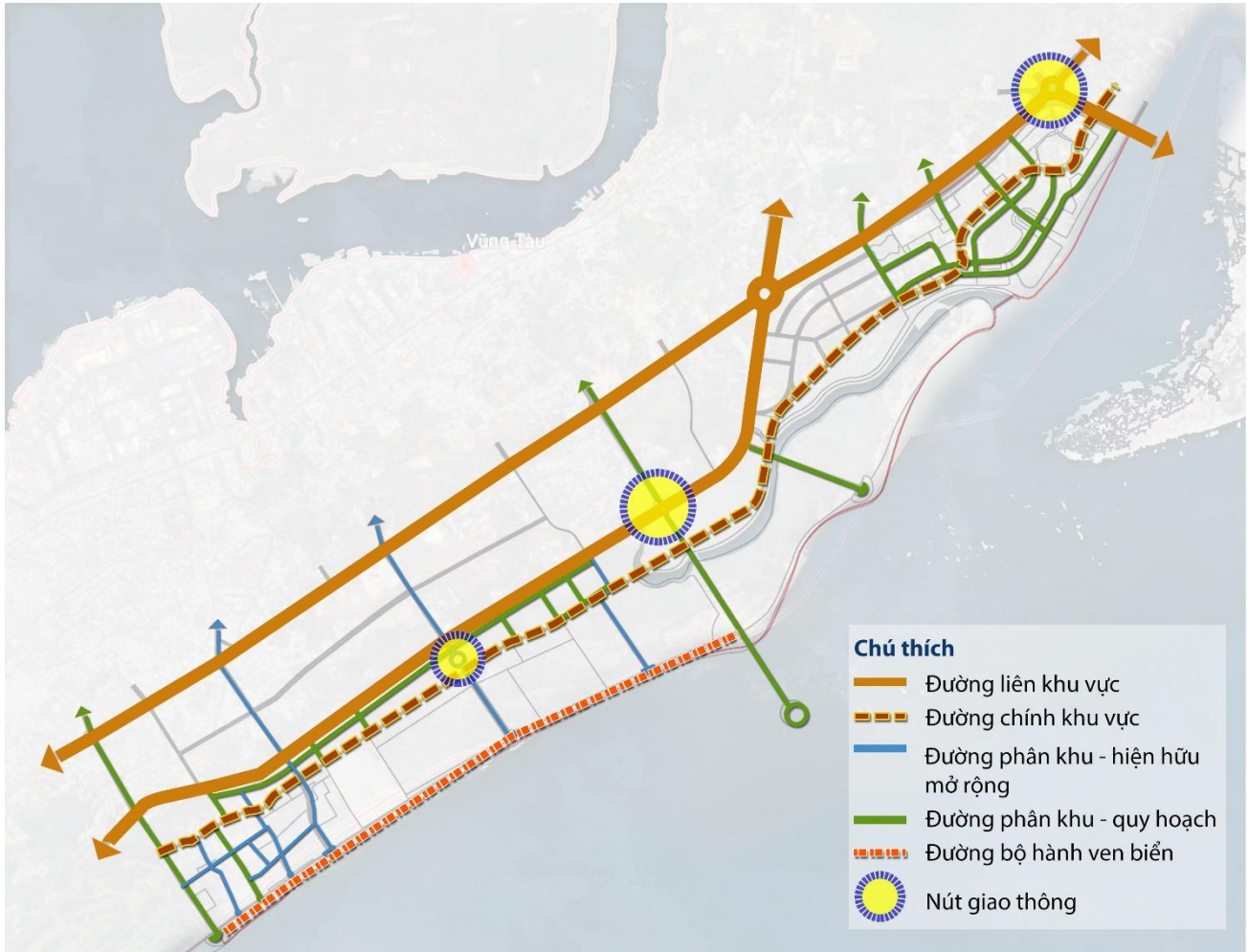


Theo Bảng 2.19 - Chỉ tiêu tính toán diện tích bãi đỗ xe trong khu dân dụng (QCVN 01:2021/BXD) thì chỉ tiêu bãi đậu xe cho dân số dưới 50.000 dân là

2,5m<sup>2</sup>/người, như vậy với dân số 40.000 người khu vực Chí Linh – Cửa Lấp cần diện tích bãi đậu xe trong khu dân dụng là 40.000 x 2,5 = 100.000 m<sup>2</sup> (10ha).

Diện tích bãi đỗ xe theo quy hoạch khoảng 7,77ha làm bãi đỗ xe ngoài trời, như vậy phần diện tích còn thiếu theo tính toán đơn vị tư vấn đề xuất sẽ làm thêm bãi đỗ xe ngầm, đề xuất vị trí bãi xe ngầm bên dưới các dải cây xanh và bãi đỗ xe dọc đường 3/2.

- ❖ Ngoài ra, diện tích đất đường giao thông liên khu vực trong khu vực là 15,47ha, chiếm tỷ lệ 1,82% diện tích toàn khu.



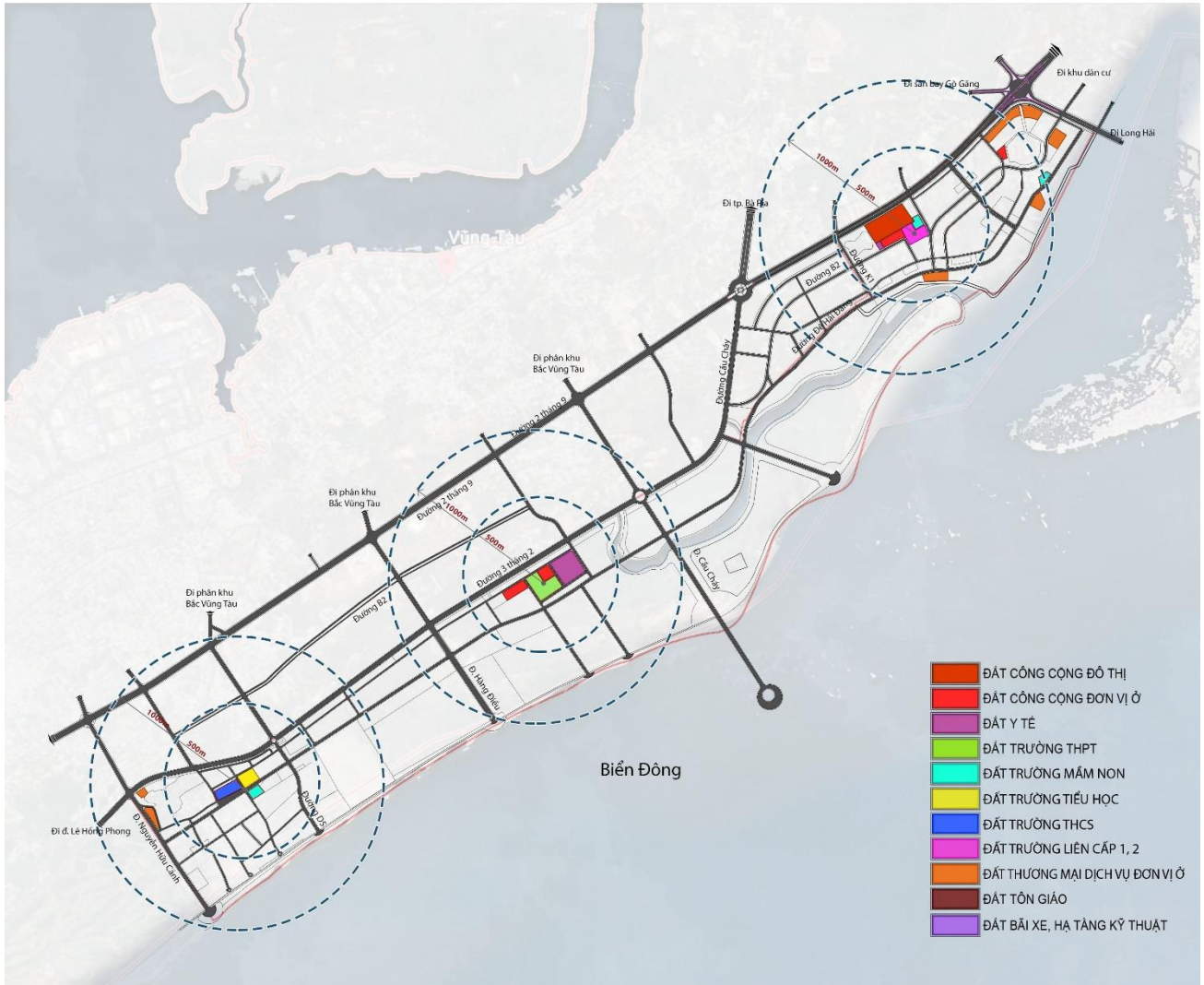
Hình 44 – Sơ đồ định hướng phân cấp giao thông

### 1.3. Hệ thống công trình công cộng:

- Việc bố trí công trình công cộng trong đơn vị ở:
  - + Đơn vị ở I: Bố trí đầy đủ các công trình công cộng cấp đơn vị ở như trường mầm non, trường liên cấp 1 và 2, trạm y tế, trung tâm văn hoá – thể dục thể thao, chợ/công trình thương mại nằm xen kẽ trong đơn vị ở I, các công trình thương mại dịch vụ được bố trí dọc đường Võ Văn Kiệt tạo không gian sôi động toàn trực.
  - + Đơn vị ở II: Đây là khu đất có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ Ngân hàng Công thương, được Ủy ban Nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phê duyệt tại quyết định số 3426/QĐ-UBND ngày 16/12/2019 về việc Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp, theo đó có các loại đất như sau: Đất đơn vị ở, Đất dịch vụ du lịch tổng hợp, Đất công viên cây xanh đô thị, Đất giao thông. Như vậy, trong đề án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp chỉ cập nhật đúng tính chất ở của khu vực này là đất đơn vị ở, việc bố trí các chức năng công cộng của đơn vị ở (như trường mầm non, tiểu học, trung học cơ sở, trạm y tế, chợ/công trình thương mại) sẽ được bố trí khi triển



- khai quy hoạch chi tiết 1/500. Như vậy, khi tính toán chỉ tiêu công cộng của các đơn vị ở cũng như toàn khu vực, dân số của đơn vị ở II sẽ không được tính vào khi tính toán chỉ tiêu.
- + Đơn vị ở III: Bố trí công trình công cộng tại trung tâm đơn vị ở III, cụ thể các trường mầm non, tiểu học, trung học cơ sở (cấp đơn vị ở) xen cài vào các quỹ đất công ở chân đồi rađa. Đồng thời khu vực chân đồi rađa cũng có khá nhiều dân cư hiện hữu, quỹ đất trống không còn nên đề xuất bố trí công trình công cộng cấp đơn vị ở còn lại (như trung tâm văn hoá – thể dục thể thao, kí hiệu VH-01, VH-02) ở khu vực đất trống dọc đường 3/2, tại khu vực tập trung các công trình công cộng đô thị nằm ở giữa khu vực quy hoạch. Vị trí này tuy nằm ngoài đơn vị ở III, nhưng cũng có vị trí ở trung tâm khu vực quy hoạch, dễ tiếp cận thông qua đường khu vực N6. Ở trung tâm khu quy hoạch có 01 bệnh viện cấp đô thị (kí hiệu YT-01) nằm ở đường 3/2, do vậy không bố trí thêm trạm y tế trong đơn vị ở III.



Hình 45 – Sơ đồ định hướng hệ thống công trình công cộng

- Dân số toàn khu là 40.000 người phân bố trong 03 đơn vị ở, tuy nhiên, công trình công cộng trong đơn vị ở II (bao gồm trường mầm non, tiểu học, trung học cơ sở, trạm y tế, công trình văn hoá, ...) sẽ được bố trí khi triển khai chi tiết quy hoạch 1/500 cho khu vực này, nên khi tính toán chỉ tiêu công cộng, dân số được tính chỉ bao gồm đơn vị ở I và III với tổng dân số là **26.860** người.
- Diện tích sử dụng đất các công trình công cộng: có tổng diện tích 19,80ha chiếm 5,43% diện tích đất đơn vị ở (2,33% diện tích toàn khu), chỉ tiêu 4,95m<sup>2</sup>/người. Trong đó:
  - + **Đất giáo dục:** Tổng diện tích 7,32ha, chiếm 2,01% diện tích đất đơn vị ở, chỉ tiêu 2,72m<sup>2</sup>/người (chỉ tiêu này chỉ tính cho tổng dân số của đơn vị ở I và III là 26.860 người), gồm 03 trường mầm non, 02 trường tiểu học, 01 trường trung học cơ sở, 01 trường liên cấp 1 và 2:
    - ❖ **Trường mầm non:**



- Theo quy mô dân số dự kiến của đơn vị ở I và III là 26.860 người và quy chuẩn xây dựng hiện hành, số trẻ đến tuổi đi mầm non là 50 em/1000 dân, vậy số học sinh mầm non là 1.343 em.
- Tổng diện tích trường mầm non: theo quy chuẩn hiện hành, diện tích đất xây dựng trường mầm non là 12m<sup>2</sup>/1 chỗ. Như vậy tổng diện tích xây dựng trường mầm non tối thiểu dựa theo quy chuẩn xây dựng là 16.116m<sup>2</sup> (1,61ha).
- Diện tích trường mầm non theo đồ án là 21.843,40m<sup>2</sup> (2,18ha), được bố trí tại 02 đơn vị ở I (02 trường) và III (01 trường), đảm bảo đủ diện tích và bán kính phục vụ cho cư dân ở các đơn vị ở.
- ❖ **Trường liên cấp 1 và 2:**
  - Bố trí 01 trường liên cấp 1 và 2 ở đơn vị ở I với quy mô 20.064,96m<sup>2</sup> (2,01ha).
  - Do trường liên cấp không có trong quy định hiện hành, nên đề xuất lấy 50% diện tích đất tính vào chỉ tiêu cho trường tiểu học và trường trung học cơ sở.
- ❖ **Trường tiểu học:**
  - Theo quy mô dân số dự kiến của đơn vị ở I và III là 26.860 người và quy chuẩn quy hoạch xây dựng hiện hành, số học sinh đến tuổi học tiểu học là 65 em/1000 dân, vậy số học sinh tiểu học là 1.746 em.
  - Tổng diện tích trường tiểu học: theo quy chuẩn hiện hành, diện tích đất xây dựng trường tiểu học là 10m<sup>2</sup>/1 chỗ. Như vậy tổng diện tích xây dựng trường tiểu học tối thiểu dựa theo quy chuẩn xây dựng là 17.459 m<sup>2</sup> (1,75ha).
  - Diện tích xây dựng theo đồ án là 16.642,58 m<sup>2</sup> (1,66ha), bố trí 01 trường tiểu học ở đơn vị ở III, đồng thời lấy chỉ tiêu 50% trường liên cấp (bố trí ở đơn vị ở I) nên tổng diện tích trường cấp 1 là 26.675,06 ha, đảm bảo đủ diện tích và bán kính phục vụ cho cư dân ở các đơn vị ở.
- ❖ **Trường trung học cơ sở:**
  - Theo quy mô dân số dự kiến của đơn vị ở I và III là 26.860 người và quy chuẩn quy hoạch xây dựng hiện hành, số học sinh đến tuổi học trung học cơ sở là 55 em/1000 dân, vậy số học sinh trung học cơ sở là 1.477 em.
  - Tổng diện tích trường trung học cơ sở: theo quy chuẩn hiện hành, diện tích đất xây dựng trường trung học cơ sở là 10 m<sup>2</sup>/ 1 chỗ. Như vậy tổng diện tích xây dựng trường trung học cơ sở tối thiểu dựa theo quy chuẩn xây dựng là 14.773 m<sup>2</sup> (1,48ha).
  - Diện tích xây dựng theo đồ án là 14.628,33 m<sup>2</sup> (1,46ha), bố trí 01 trường trung học cơ sở ở đơn vị ở III, đồng thời lấy chỉ tiêu 50% trường liên cấp (bố trí ở đơn vị ở I) nên tổng diện tích trường cấp 2 là 24.660,81m<sup>2</sup> (2,47ha), đảm bảo đủ diện tích và bán kính phục vụ cho cư dân ở các đơn vị ở.
- + **Đất y tế:** Xây dựng mới 02 trung tâm y tế, trong đó 01 trạm y tế có diện tích 0,24ha chiếm tỷ lệ 0,07% diện tích đất đơn vị ở (0,03% diện tích toàn khu) thuộc đơn vị ở I, và 01 trung tâm y tế cấp đô thị (YT-01) diện tích 4,04ha, chiếm 0,48% tổng diện tích đất toàn khu, được cập nhật theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu đến năm 2035. Đất y tế cấp đô thị (YT-01) tuy thuộc đơn vị ở I nhưng có vị trí nằm ở trung tâm khu vực quy hoạch nên dễ dàng tiếp cận bằng đường chính khu vực N6, do vậy không bố trí thêm đất y tế trong đơn vị ở III.
- + **Đất thương mại dịch vụ:** Xây dựng 07 công trình thương mại dịch vụ cấp đơn vị ở tại đơn vị ở I và III, trong đó 02 công trình tại đơn vị ở III, 05 công trình tại đơn vị ở I có tổng diện tích 8,08ha, chiếm 2,22% diện tích đất đơn vị ở (0,95% so với toàn khu) và 01 công trình thương mại dịch vụ kết hợp ở cấp đô thị tại đơn vị ở I có diện tích 5,68ha, chiếm tỷ lệ 0,67% so với diện tích toàn khu, được cập nhật theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu đến năm 2035.
- + **Đất trung tâm văn hóa – thể thao:** Xây dựng mới 02 trung tâm văn hoá – thể thao cấp đơn vị ở tại đơn vị ở I có diện tích 2,62ha, chiếm 0,72% diện tích đất đơn vị ở (0,31% diện tích toàn khu).
- + **Đất hành chính, công cộng khác:** Có diện tích 1,53ha, chiếm tỷ lệ 0,42% diện tích đất đơn vị ở (0,18% diện tích toàn khu).

- **Đất giáo dục cấp đô thị:** Bố trí 01 trường THPT có diện tích 3,46ha tại trung tâm toàn khu được cập nhật theo đề án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu đến năm 2035.



Hình 46 – Hình ảnh minh họa các công trình công cộng – ưu tiên sử dụng các hình thức kiến trúc xanh, hiện đại nhằm làm sinh động cho khu vực

**BẢNG CÂN ĐỐI CHỈ TIÊU TRƯỜNG HỌC (Theo QCVN 01:2021/BXD)**

				ĐƠN VỊ Ở I			ĐƠN VỊ Ở II			ĐƠN VỊ Ở III			TOÀN KHU		
Dân số (người)				16.950			13.140			9.910			40.000		
TT	Công trình	Số học sinh / 1000 dân	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /chỗ)	Số HS	Diện tích theo QCXD (m <sup>2</sup> )	Diện tích theo đồ án (m <sup>2</sup> )	Số HS	Diện tích theo QCXD (m <sup>2</sup> )	Diện tích theo đồ án (m <sup>2</sup> )	Số HS	Diện tích theo QCXD (m <sup>2</sup> )	Diện tích theo đồ án (m <sup>2</sup> )	Số HS	Diện tích theo QCXD (m <sup>2</sup> )	Diện tích theo đồ án (m <sup>2</sup> )
1	Trường mầm non	50	12	848	10.170	13.110	657	7.884	Sẽ được bố trí khi triển khai chi tiết	496	5.946	8.733,22	1.343	16.116	21.843,40
2	Trường tiểu học	65	10	1.102	11.018	10.032	854	8.541		644	6.442	16.642,58	1.746	17.459	26.675,06
3	Trường trung học cơ sở	55	10	932	9.323	10.032	723	7.227		545	5.451	14.628,33	1.477	14.773	24.660,81
	<b>Tổng</b>			2.882	30.510	<b>33.175</b>	2.234	23.652		1.685	17.838	<b>40.004,12</b>	4.566	48.348	<b>73.179,27</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI CHỈ TIÊU CÔNG CỘNG, CÂY XANH (Theo QCVN 01:2021/BXD)**

TT	LOẠI ĐẤT	THEO QCXDVN 01-2021				ĐƠN VỊ Ở I		ĐƠN VỊ Ở II		ĐƠN VỊ Ở III		TOÀN KHU	
		Dân số (người)				16.950		13.140		9.910		40.000	
		Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Số công trình/ 1 đơn vị ở	Mật độ xây dựng (%)	Diện tích lô đất theo QCXD (m <sup>2</sup> )	Diện tích lô đất theo đồ án (m <sup>2</sup> )	Diện tích lô đất theo QCXD (m <sup>2</sup> )	Diện tích lô đất theo đồ án (m <sup>2</sup> )	Diện tích lô đất theo QCXD (m <sup>2</sup> )	Diện tích lô đất theo đồ án (m <sup>2</sup> )	Diện tích lô đất theo QCXD (m <sup>2</sup> )	Diện tích lô đất theo đồ án (m <sup>2</sup> )
1	Đất công trình công cộng cấp đơn vị ở												
1.1	Chợ/CT thương mại	2.000	m <sup>2</sup> /công trình	1	60%	3.333	69.101	Sẽ được bố trí khi triển khai chi tiết		3.333	11.683	6.667	80.784
1.2	Trạm y tế	500	m <sup>2</sup> /trạm	1	40%	1.250	2.445			1.250	40.439	2.500	42.884
1.3	Trung tâm văn hoá - thể thao	5.000	m <sup>2</sup> /công trình	1	40%	12.500	12.555			12.500	13.684	25.000	26.239
2	Cây xanh công cộng	2	m <sup>2</sup> /người			33.900	724.109	26.280	65.448	19.820	124.284	80.000	913.841



\* Ghi chú: Công trình cấp đô thị nằm trong đơn vị ở nên không bố trí thêm công trình cấp đơn vị ở có cùng tính chất như sau: Trung tâm y tế: YT-01 tuy thuộc đơn vị ở I nhưng có vị trí nằm ở trung tâm khu vực quy hoạch nên để dành tiếp cận bằng đường chính khu vực N6, do vậy không bố trí thêm đất y tế trong đơn vị ở III (YT-01 được sử dụng để tính chỉ tiêu CTCC cho đơn vị ở III).

#### 1.4. Đất cây xanh sử dụng công cộng:



Hình 47 – Sơ đồ định hướng cây xanh mặt nước

- Công viên cây xanh, vườn hoa được bố trí xen kẽ trong các nhóm nhà ở, các khu dịch vụ du lịch tạo không gian mở với các hoạt động vui chơi, nghỉ ngơi cho người dân trong khu đô thị. Hệ thống cây xanh đường phố bố trí trên dãy vỉa hè rộng cũng góp phần tích cực làm tăng chất lượng môi trường sống của người dân cũng như làm đẹp cảnh quan chung cho khu vực, giúp làm giảm ảnh hưởng xấu của khói bụi và tiếng ồn, điều hòa không khí và ánh sáng, cải thiện tốt môi trường vi khí hậu để đảm bảo nâng cao sức khỏe cho khu dân cư.
- Tận dụng những khoảng đất trống, tổ chức các mảng xanh để gia tăng không gian xanh trong khu ở, đảm bảo bán kính phục vụ cho từng đơn vị ở.
- Cây xanh cách ly tạo hành lang xanh an toàn giữa khu vực quy hoạch với quốc lộ 51C.
- Thiết kế tuyến đường giao thông 10m dọc bờ biển theo quy hoạch chung phục vụ mục đích du lịch, với các phương tiện không khói như xe điện, xe đạp, đi bộ...
- Đối với các hồ nước trong khu vực quy hoạch:
  - + Khu vực hồ điều hoà ở trung tâm khu quy hoạch: sẽ được nghiên cứu cụ thể trong quá trình lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.
  - + Đối với hồ nước ngọt tự nhiên tại khu vực phía Bắc: giữ nguyên hồ nước theo hiện trạng. Tuy nhiên theo định hướng quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu đã được duyệt thì khu vực này quy hoạch là bến xe khách liên tỉnh. Trước mắt giữ nguyên hồ nước hiện hữu tại khu





Hình 49 – Sơ đồ định hướng phân bố các loại hình nhà ở

- Nhà ở trong khu vực khá đa dạng, phù hợp với nhiều thành phần dân cư.
- **Đối với các khu đất dân cư hiện hữu ổn định (cải tạo, chỉnh trang):**
  - + Khu vực dân cư hiện hữu tập trung ở chân đồi rađa: Cải tạo, chỉnh trang, bố trí quỹ đất tái định cư cho người dân, hạn chế di dời làm xáo trộn cuộc sống của người dân.
  - + Cải thiện hạ tầng, điều kiện sống và môi trường của cộng đồng, góp phần chỉnh trang đô thị.
  - + Gia tăng mảng xanh xen kẽ trong khu dân cư, nên tận dụng không gian trống trong các ngõ hẻm để tạo sân chung vui chơi cho cộng đồng, trẻ em, ... - là không gian công cộng của từng cộng đồng nhỏ, là nơi giao tiếp, nơi diễn ra các hoạt động cộng đồng lối xóm.
  - + Tạo thêm các công viên tập trung với đa dạng các hoạt động vui chơi và chức năng giải trí, hình thành nên mạng lưới xanh trên tổng thể toàn khu và liên kết các không gian công cộng với nhau.
- **Đối với khu đất đơn vị ở xây mới:**
  - + Loại hình nhà ở xây dựng mới chủ yếu là các nhà liên kế, biệt thự và chung cư. Các lô nhà liên kế được bố trí linh hoạt, đồng bộ với nhau trên cùng một dãy phố. Biệt thự được bố trí thành các khu biệt lập, yên tĩnh, tạo không gian riêng biệt cho từng căn nhà.
  - + Xây dựng khu nhà ở có đặc trưng kiến trúc riêng và môi trường sống tiện nghi, khai thác tốt những yếu tố cảnh quan trong khu vực, tổ chức không gian hài hòa cảnh quan kiến trúc chung của khu vực và xung quanh.
  - + Kết hợp với các mảng xanh công cộng tạo môi trường lành mạnh cho cộng đồng dân cư ở đây, đồng thời thu hút dân cư tới đây sinh sống và làm việc.



Hình 50 – Hình ảnh minh họa khu vực phát triển dân cư mới

- **Đối với khu đất ở hỗn hợp:**
  - + Loại hình nhà ở chủ yếu là chung cư cao tầng, chung cư thấp tầng, biệt thự, liên kế, ...
  - + Thiết kế các khu nhà ở có kiến trúc đặc thù với từng dự án tạo sự đa dạng, phong phú cho tổng thể khu vực quy hoạch.
  - + Sử dụng hình thức kết hợp nhà ở với thương mại dịch vụ như tận dụng các phần đế của chung cư làm các dịch vụ thương mại hay sử dụng loại hình kiến trúc nhà phố thương mại.
- **Đối với khu đất ở biệt thự kết hợp dịch vụ du lịch:**
  - + Loại hình kiến trúc chủ yếu là biệt thự được bố trí thành khu độc lập, riêng biệt.
  - + Chức năng của loại hình này chủ yếu là phục vụ nhu cầu ở của người dân, đồng thời có thể sử dụng được chức năng dịch vụ du lịch như cho thuê vào những mùa du lịch cao điểm.
- **Đối với khu đất ở chung cư:**
  - + Loại hình kiến trúc chủ yếu là chung cư cao tầng, thấp tầng.
  - + Xây dựng các khối công trình chung cư có tỷ lệ và hình thái hòa hợp với các khu vực xung quanh, khai thác tốt những yếu tố cảnh quan trong khu vực, khuyến khích bố trí, thiết kế không gian mở, không gian xanh bên trong nội khu chung cư.
- **Đối với khu đất nhà ở thấp tầng xây mới:**
  - + Loại hình kiến trúc chủ yếu là nhà liên kế, biệt thự, nhà ở tái định cư.
  - + Đối với nhà liên kế, các lô nhà liên kế được bố trí linh hoạt, đồng bộ với nhau về hình thức kiến trúc, tầng cao trên cùng một dãy phố.
  - + Đối với nhà biệt thự, được bố trí thành một khu biệt lập, riêng biệt, đầy đủ tiện ích, tạo không gian riêng tư cho từng căn biệt thự.



- **Diện tích sử dụng đất ở:** 162,37ha, chiếm tỷ lệ 44,63% diện tích đất đơn vị ở (19,12% diện tích toàn khu), trong đó:
  - Đất đơn vị ở (xây mới): có diện tích 41,53ha, chiếm tỷ lệ 25,58% tỷ lệ đất ở (4,89% diện tích đất toàn khu).
  - Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định (cải tạo, chỉnh trang): có diện tích 21,91ha, chiếm tỷ lệ 13,50% diện tích đất ở (2,58% diện tích toàn khu), trong đó:
    - Đất ở hiện hữu ổn định (cải tạo, chỉnh trang): có diện tích 9,04ha, chiếm tỷ lệ 5,57% diện tích đất ở (1,06% diện tích toàn khu).
    - Đất ở hiện hữu cải tạo kết hợp dịch vụ du lịch: có diện tích 12,87ha, chiếm tỷ lệ 7,93% diện tích đất ở (1,52% diện tích toàn khu).
  - Đất nhóm nhà ở dự kiến xây dựng mới: có diện tích 91,63ha, chiếm tỷ lệ 56,43% diện tích đất ở (10,79% diện tích toàn khu), trong đó:
    - Đất nhóm nhà ở thấp tầng xây mới (liên kết, biệt thự): có diện tích 83,10ha, chiếm tỷ lệ 51,18% diện tích đất ở (9,78% diện tích toàn khu).
    - Đất nhóm nhà ở chung cư: có diện tích 8,52ha, chiếm tỷ lệ 5,25% diện tích đất ở (1,00% diện tích toàn khu).
  - Đất hỗn hợp: có diện tích 7,30ha, chiếm tỷ lệ 4,49% diện tích đất đơn vị ở (0,86% diện tích toàn khu).

### 1.6. Quy hoạch phát triển du lịch:



Hình 51 – Sơ đồ định hướng các khu du lịch tổng hợp

- Quỹ đất phục vụ cho dịch vụ - du lịch được bố trí dọc theo đường bờ biển với diện tích 324,77ha, chiếm tỷ lệ 38,24% diện tích toàn khu.
- Đảm bảo hành lang an toàn bờ biển theo Luật biển đảo.

- Các hình thức du lịch ở đây chủ yếu là du lịch thể thao biển, du lịch nghỉ dưỡng, công viên vui chơi giải trí.

**a. Du lịch thể thao:**

- Trò chơi phao nổi trên biển là một hoạt động thể thao sinh hoạt ngoài trời kết hợp nổi trên mặt biển, tạo cảm giác thích thú với trải nghiệm năng động mới mẻ, mang lại cảm giác sảng khoái và vui nhộn. Phù hợp cho lứa tuổi trẻ em và người lớn.



- Các trò thể thao mạo hiểm trên biển như nhảy dù, lái cano, ...



*Lái cano trên biển*



*Chèo thuyền Cadac*



*Dù lượn*

- Thể thao trên bãi biển:



*Bóng chuyền*



*Bóng đá*



*Bóng ném*

**b. Du lịch trải nghiệm:**

**❖ Câu cá cùng người dân địa phương:**

Hoạt động câu cá là hình ảnh đặc trưng của các ngư dân địa phương vùng biển, đối với khách du lịch từ vùng khác đến thì đây sẽ là điều mới mẻ để được trải nghiệm. Các hoạt động câu cá giải trí ven biển kết hợp với hoạt động thu thập vỏ sò vỏ ốc, câu cá trên thuyền ngoài xa, dự tính sẽ là các hoạt động vừa gần gũi vừa thu hút khách du lịch.





❖ **Cắm trại ngoài trời/ đốt lửa trại:**

Cắm trại và đốt lửa trại là hoạt động du lịch không thể thiếu đối với xu hướng hiện nay. Do dù là trên núi hay ở biển thì cắm trại luôn là loại hình đặc trưng thu hút các nhóm du lịch, không những ở các bạn trẻ mà các gia đình, người lớn đều hứng thú với việc đi cắm trại.



c. **Du lịch cảm thụ:**

❖ **Bãi ghế nghỉ thư giãn, tắm nắng:**

Với lợi thế của bãi biển và bờ cát dài, việc bố trí các ghế nằm ven biển phù hợp cho những người muốn nằm nghỉ ngơi thư giãn với biển mà không cần phải đi vô khu nhà biệt thự, khách sạn,... Qua đó cũng phù hợp cho các nhu cầu tắm nắng hiện nay vì ánh nắng buổi sáng sớm rất tốt cho sức khỏe con người.



❖ **Chòi ngắm cảnh:**

Đề đa dạng cho không gian ngắm cảnh thư giãn, nghỉ ngơi bên bờ biển nhưng có sự riêng tư hơn, chòi ngắm cảnh trên cao cũng là loại hình phù hợp dành cho các cặp đôi, hoặc các gia đình mong muốn có sự riêng tư nhất định để sinh hoạt. Đây cũng là vị trí tuyệt vời để ngắm bình minh trên biển.





**d. Du lịch ẩm thực:**

Vũng Tàu là một thành phố biển có tiếng với các loại hình hải sản như cá khô, ốc, sò, cá biển,... Việc hình thành hệ thống kiosk các loại hình ẩm thực đặc trưng được đặt ven biển sẽ mang lại sự thuận tiện cho khách du lịch dễ dàng sau khi trải nghiệm các hoạt động ven biển sẽ dễ gây đói bụng.

**e. Du lịch nghỉ dưỡng ven biển**



*Khách sạn cao cấp*

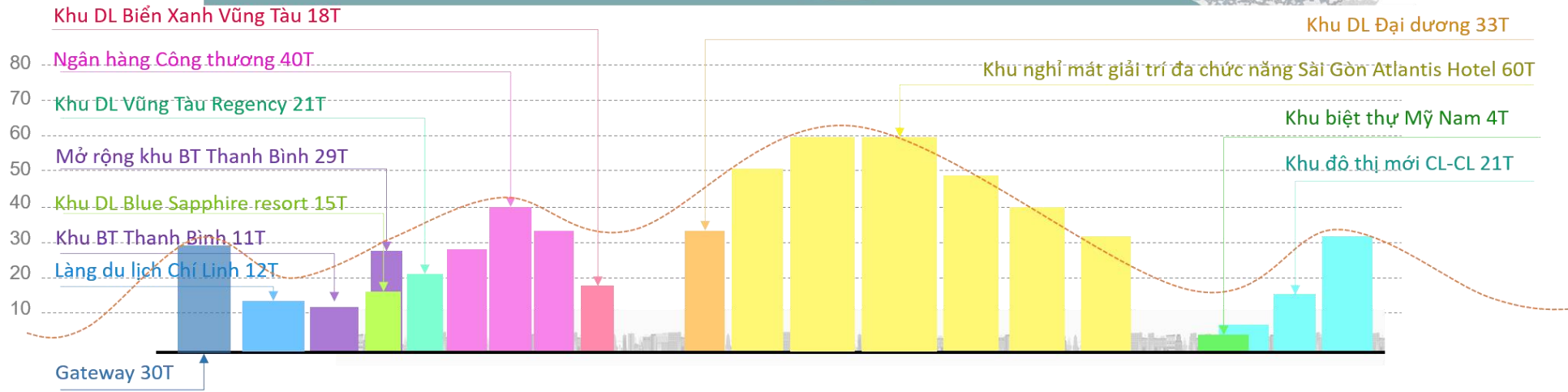
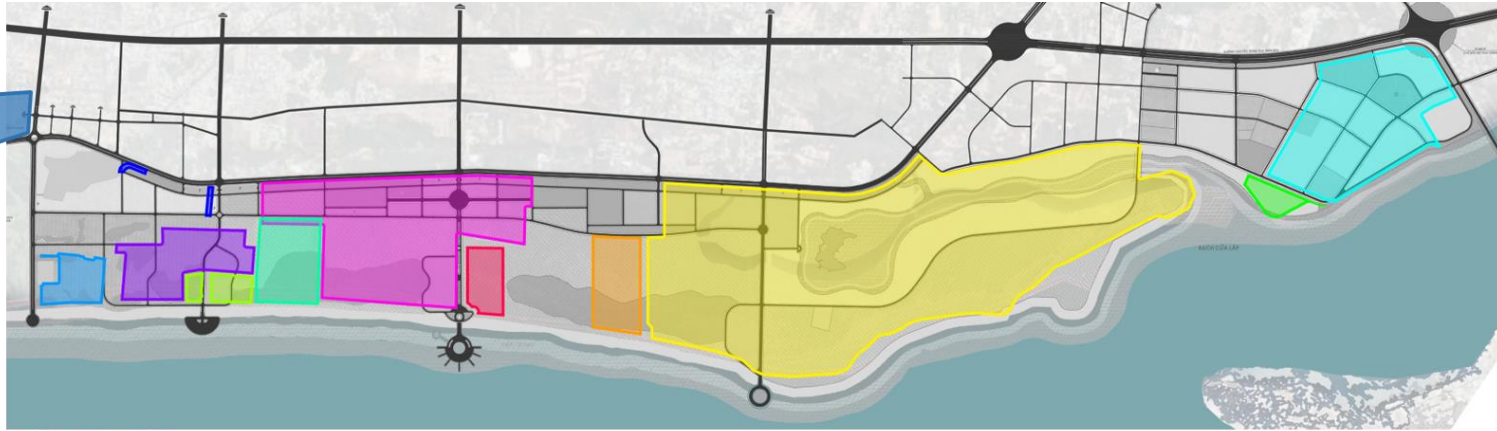


*Biệt thự hướng biển*

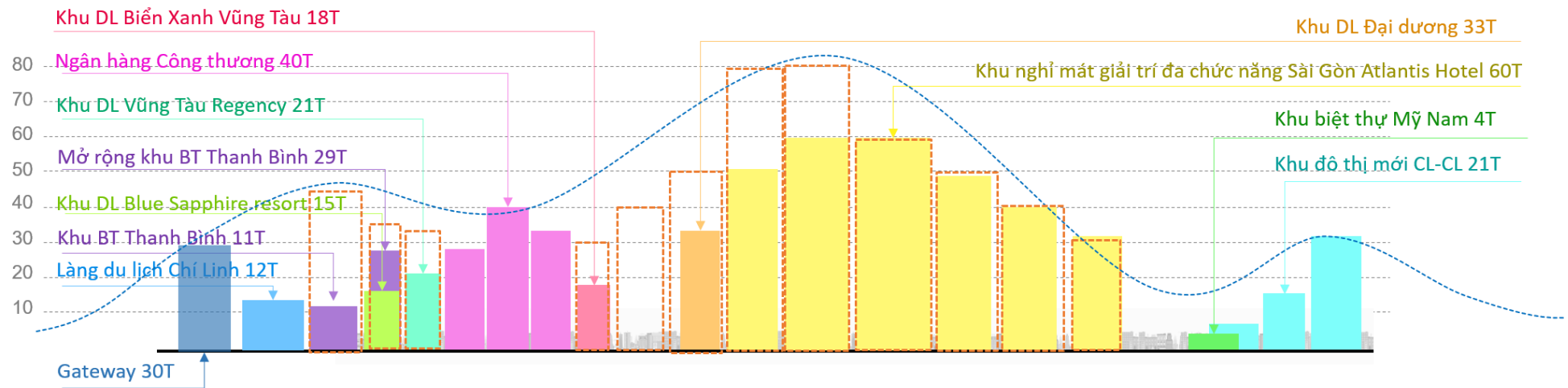


*Bungalow biển*

**Phân tích tầng cao:**



Sơ đồ tầng cao theo dự án



Sơ đồ tầng cao đề xuất



## **2. Quy hoạch sử dụng đất:**

### **2.1. Đất dân dụng: Diện tích 376,99ha bao gồm:**

#### **2.1.1. Các khu chức năng thuộc các đơn vị ở (tổng diện tích các đơn vị ở 363,81ha):**

- a) Các khu chức năng xây dựng nhà ở (khu ở, nhóm nhà ở): Diện tích 162,37ha; trong đó:
- Đất đơn vị ở (xây dựng mới): diện tích 41,53ha.
  - Khu ở (nhóm nhà ở) hiện hữu ổn định (cải tạo, chỉnh trang), diện tích 21,91ha. Trong đó: Nhóm nhà ở hiện hữu ổn định (cải tạo, chỉnh trang) 9,04ha; Nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo kết hợp dịch vụ du lịch 12,87ha.
  - Các khu ở (nhóm nhà ở) xây dựng mới, diện tích 91,63 ha. Trong đó: Nhóm nhà chung cư 8,52ha; Nhóm nhà ở thấp tầng 83,1ha (liên kế, biệt thự).
  - Các khu ở hỗn hợp (nhóm nhà ở và các dịch vụ khác), diện tích 7,3ha.
- b) Khu chức năng dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở: Diện tích 19,8ha; bao gồm:
- Khu chức năng giáo dục: Diện tích 7,32ha;
  - Khu chức năng y tế (trạm y tế): Diện tích 0,24ha;
  - Khu chức năng thương mại dịch vụ: Diện tích 8,08ha.
  - Khu chức năng trung tâm văn hóa thể thao: Diện tích 2,62ha.
  - Khu chức năng hành chính, công cộng khác: Diện tích 1,53ha.
- c) Khu chức năng cây xanh sử dụng công cộng (vườn hoa, sân chơi, thể dục thể thao): tổng diện tích 91,38 ha.
- d) Mạng lưới đường giao thông, hạ tầng kỹ thuật: Diện tích 90,26ha, bao gồm:
- Các bãi xe dọc đường 3/2 và khu vực nhà thờ Hải Đăng: Diện tích 7,77ha;
  - Các trạm hạ tầng kỹ thuật: Diện tích 1,89ha.
  - Mạng lưới đường giao thông cấp phân khu vực: Diện tích 80,59ha.

#### **2.1.2. Các khu chức năng ngoài đơn vị ở nằm đan xen trong ranh đơn vị ở (Diện tích 13,19ha):**

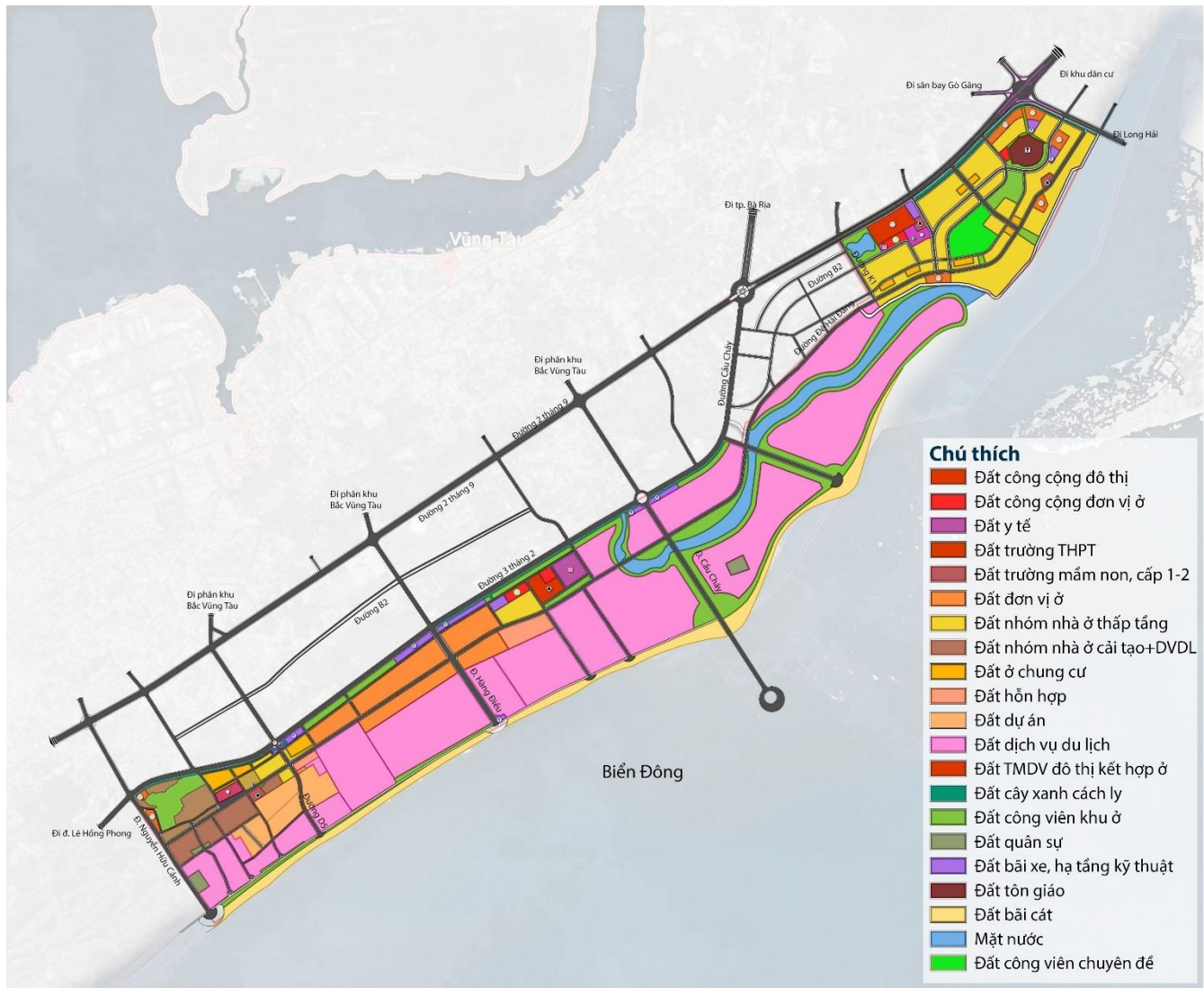
- Công trình công cộng cấp đô thị: Diện tích 7,50ha, gồm: Khu chức năng giáo dục (trường trung học phổ thông), diện tích 3,46ha; Khu y tế cấp đô thị, diện tích 4,04ha;
- Khu thương mại dịch vụ kết hợp ở cấp đô thị: Diện tích 5,68ha.

### **2.2. Đất ngoài dân dụng: Diện tích 387,44ha, bao gồm:**

- Các khu dịch vụ du lịch: Diện tích 324,77ha;
- Khu công trình tôn giáo (nhà thờ Hải Đăng hiện hữu): Diện tích 5,01ha;
- Khu quân sự: Diện tích 3,56ha;
- Khu cây xanh cấp đô thị (gồm cây xanh cách ly và công viên chuyên đề): Diện tích 18,09ha;
- Khu đất dự án: Diện tích 20,54ha;
- Đường giao thông liên khu vực: Diện tích 15,47 ha.

### **2.3. Đất khác: Diện tích 84,96ha, gồm:**

- Bãi cát 40,68ha;
- Mặt nước, sông, kênh, rạch 44,28ha.



Hình 52 – Sơ đồ quy hoạch sử dụng đất

Bảng 2 – Bảng thống kê sử dụng đất

**BẢNG CÂN BẰNG ĐẤT ĐAI**

STT	Loại đất	Quy hoạch điều chỉnh 2021					Quy hoạch 2004	
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ so với toàn khu (%)	Tỷ lệ so với đơn vị ở (%)	Dân số (người)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /người)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
<b>A</b>	<b>ĐẤT DÂN DỤNG</b>	<b>376,99</b>	<b>44,38%</b>	<b>100,00%</b>	<b>29.170</b>	<b>129,24</b>	<b>224,65</b>	<b>27,23%</b>
<b>I</b>	<b>ĐẤT ĐƠN VỊ Ở</b>	<b>363,81</b>	<b>42,83%</b>	<b>96,50%</b>	<b>28.000</b>		<b>224,65</b>	<b>27,23%</b>
<b>1</b>	<b>ĐẤT Ở</b>	<b>162,37</b>	<b>19,12%</b>	<b>44,63%</b>	<b>28.000</b>	<b>57,99</b>	<b>127,50</b>	<b>15,45%</b>
1.1	- Đất đơn vị ở (xây mới)	41,53	4,89%	25,58%	12.000	34,61		
1.2	- Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định (cải tạo, chỉnh trang)	21,91	2,58%	13,50%	2.220	120,00		
	+ Đất ở hiện hữu ổn định (cải tạo, chỉnh trang)	9,04	1,06%	5,57%	750			
	+ Đất ở hiện hữu cải tạo kết hợp dịch vụ du lịch	12,87	1,52%	7,93%	1.470			
1.3	- Đất các nhóm nhà ở xây mới:	91,63	10,79%	56,43%	12.540			
	+ Đất nhóm nhà ở thấp tầng xây mới (liên kế, biệt thự)	83,10	9,78%	51,18%	4.510	291,79		
	+ Đất nhóm nhà ở chung cư	8,52	1,00%	5,25%	8.030	10,62		
1.4	- Đất hỗn hợp (đất ở và dịch vụ khác)	7,30	0,86%	4,49%	1.240	58,85		
<b>2</b>	<b>ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG</b>	<b>19,80</b>	<b>2,33%</b>	<b>5,44%</b>		<b>4,95</b>		
2.1	- Đất giáo dục	7,32	0,86%	2,01%		2,72		
	+ Đất trường mầm non (xây dựng mới)	2,18	0,26%					
	+ Đất trường tiểu học (xây dựng mới)	1,66	0,20%					
	+ Đất trường trung học cơ sở (xây dựng mới)	1,46	0,17%					
	+ Đất trường liên cấp 1 và 2 (xây dựng mới)	2,01	0,24%					
2.2	- Đất trạm y tế (xây dựng mới)	0,24	0,03%	0,07%				
2.3	- Đất thương mại dịch vụ	8,08	0,95%	2,22%				
2.4	- Đất trung tâm văn hoá - thể thao (xây dựng mới)	2,62	0,31%	0,72%				
2.5	- Đất hành chính, công cộng khác	1,53	0,18%	0,42%				



<b>3</b>	<b>ĐẤT CÂY XANH CÔNG CỘNG (vườn hoa, sân chơi – không kể đất cây xanh sử dụng công cộng trong nhóm ở và trong khu đất sử dụng hỗn hợp)</b>	<b>91,38</b>	<b>10,76%</b>	<b>25,12%</b>		<b>22,85</b>		
<b>4</b>	<b>ĐẤT GIAO THÔNG, HẠ TẦNG KỸ THUẬT</b>	<b>90,26</b>	<b>10,63%</b>	<b>24,81%</b>			<b>97,15</b>	<b>11,78%</b>
4.1	- Đất bãi xe	7,77	0,91%					
4.2	- Đất hạ tầng kỹ thuật	1,89	0,22%					
4.3	- Đất đường giao thông cấp phân khu vực	80,59	9,49%	22,15%				
<b>II</b>	<b>ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở</b>	<b>13,19</b>	<b>1,55%</b>	<b>3,50%</b>	<b>1.170</b>			
1	- Đất công trình công cộng cấp đô thị	7,50	0,88%					
	+ Đất trường trung học phổ thông (xây dựng mới)	3,46	0,41%					
	+ Đất y tế cấp đô thị (xây dựng mới)	4,04	0,48%					
2	- Đất thương mại dịch vụ kết hợp ở cấp đô thị (xây dựng mới)	5,68	0,67%		1.170			
<b>B</b>	<b>ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG</b>	<b>387,44</b>	<b>45,61%</b>		<b>10.830</b>		<b>600,35</b>	<b>72,77%</b>
1	- Đất dịch vụ - du lịch	324,77	38,24%		9.620		560,98	68,00%
2	- Đất tôn giáo (nhà thờ)	5,01	0,59%					
3	- Đất quân sự	3,56	0,42%				12,72	1,54%
4	- Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	18,09	2,13%				26,65	3,23%
	+ Đất cây xanh cách ly	8,52	1,00%					
	+ Đất công viên chuyên đề	9,57	1,13%					
5	- Đất dự án	20,54	2,42%		1.210			
	+ Khu biệt thự - du lịch Thanh Bình	16,83	1,98%		940			
	+ Khu biệt thự để ở của Cty Bảo Huy	3,71	0,44%		270			
6	- Đất đường giao thông liên khu vực	15,47	1,82%					
<b>C</b>	<b>ĐẤT KHÁC</b>	<b>84,96</b>	<b>10,00%</b>					
1	- Đất bãi cát	40,68	4,79%					
2	- Đất mặt nước sông, kênh, rạch	44,28	5,21%					
<b>D</b>	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>849,40</b>	<b>100%</b>		<b>40.000</b>		<b>825,00</b>	<b>100%</b>

**Ghi chú về dân số:** Tổng dân số quy hoạch là 40.000 người (gồm 29.100 dân số cố định và 10.900 dân số quy đổi) được quy hoạch như sau:

- Tại khu vực quy hoạch đất dân dụng là 29.170 người; bao gồm: Dân số cố định 28.390 người; dân số quy đổi 780 người;
- Tại khu vực quy hoạch đất ngoài dân dụng là 10.830 người; bao gồm: Dân số cố định 710 người; dân số quy đổi 10.120 người.

Dân số quy đổi (khoảng 10.900 người) sẽ được phân chia vào 03 đơn vị ở tùy theo tỷ lệ các loại đất dùng để quy đổi.

Các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đã tính toán đáp ứng đầy đủ cho quy mô dân số 40.000 người đến năm 2035 theo định hướng quy hoạch chung được duyệt.

### GHI CHÚ: TÍNH TOÁN DÂN SỐ QUY ĐỔI

Căn cứ Quyết định số 586/QĐ-TTQ ngày 17/05/2019 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu đến năm 2035, trong đó dân số quy đổi toàn thành phố đến năm 2035 là 70.000 người bao gồm dân số vắng lai và khách du lịch.

Theo đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung, thành phố Vũng Tàu được chia thành 07 phân khu, nên việc phân bổ dân số quy đổi cũng được chia đều cho các phân khu tùy theo tỷ lệ phân bổ đất du lịch, thương mại dịch vụ cấp đô thị của mỗi phân khu, cụ thể như sau:

**BẢNG THỐNG KÊ CÁC LOẠI HÌNH ĐẤT CỦA QUY HOẠCH CHUNG CÓ TÍNH DÂN SỐ QUY ĐỔI**

	Tổng	Khu vực đảo Long Sơn	Khu vực Gò Găng	Khu vực Bắc Phước Thắng	Khu vực công nghiệp - cảng	Khu vực đô thị hiện hữu	Khu vực Bắc Vũng Tàu ( phía Bắc đô thị hiện hữu )	Khu vực phát triển du lịch ven biển Chí Linh – Cửa Lấp
Đất thương mại, dịch vụ	75	65,7				2,6	-	6,6
Đất du lịch	64				37,3	26,4	-	-
Đất hỗn hợp đô thị (TM, DV, VP, ở)	445	2	86,6	29		111,2	216,5	-
Đất hỗn hợp du lịch hiện hữu (DL, DV, ở)	215	23				192	-	-
Đất hỗn du lịch mới (du lịch 50%, dịch vụ, ở)	252	19,8				-	-	232
Đất hỗn hợp du lịch, golf (du lịch, dịch vụ, ở, sân golf)	128					-	-	128
<b>TỔNG</b>	<b>1.179,00</b>	<b>110,50</b>	<b>86,60</b>	<b>29,00</b>	<b>37,30</b>	<b>332,20</b>	<b>216,50</b>	<b>366,60</b>
<b>TỶ LỆ %</b>		9,37%	7,35%	2,46%	3,16%	28,18%	18,36%	31,09%

- Khu vực phát triển du lịch ven biển Chí Linh – Cửa Lấp trong đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung bao gồm:

- + Khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp: 6,6+232=238,6ha, chiếm 20,24% tổng diện tích đất có tính dân số quy đổi của toàn TP Vũng Tàu, tương đương 14.170 người dân số quy đổi.
- + Khu golf Paradise: 128ha, chiếm 10,86% tổng diện tích đất có tính dân số quy đổi toàn TP, tương đương 7.600 người dân số quy đổi.
- Tuy nhiên, theo ý kiến thống nhất giữa Sở Xây dựng và Phòng Quản lý Đô thị về việc phân bổ dân số quy đổi cho 07 phân khu trên địa bàn thành phố Vũng Tàu, thống nhất dân số quy đổi của Khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp là 10.900 người.
- Dân số quy đổi sẽ được phân bổ vào đồ án trong các loại đất sau:
  - + Đất ở hiện hữu cải tạo kết hợp dịch vụ du lịch.
  - + Đất hỗn hợp (đất ở và dịch vụ khác).
  - + Đất thương mại dịch vụ kết hợp ở cấp đô thị.
  - + Đất dịch vụ - du lịch.
  - + Đất khu biệt thự - du lịch Thanh Bình.

### 3. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đối với từng ô phố:

Bảng 3 - Bảng chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật toàn khu

Ký hiệu khu đất hoặc ô phố	Cơ cấu sử dụng đất		Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị						
	Loại đất	Diện tích (ha)	Dân số cố định (người)	Dân số quy đổi (người)	Tổng dân số (người)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao (tầng)		Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
							Tối thiểu	Tối đa	
<b>A</b>	<b>ĐẤT DÂN DỤNG</b>	<b>376,99</b>	<b>28.390</b>	<b>780</b>	<b>29.170</b>				
<b>I</b>	<b>ĐẤT ĐƠN VỊ Ở</b>	<b>363,81</b>	<b>27.390</b>	<b>610</b>	<b>28.000</b>				
<b>1</b>	<b>ĐẤT Ở</b>	<b>162,37</b>	<b>27.390</b>	<b>610</b>	<b>28.000</b>				
	- Đất đơn vị ở (xây mới)	41,53	12.000	0	12.000	50%			
DVO-1	+ Đất đơn vị ở	5,28				50%	2	40	9,0
DVO-2	+ Đất đơn vị ở	13,50				50%	2	40	9,0
DVO-3	+ Đất đơn vị ở	9,19				50%	2	40	9,0
DVO-4	+ Đất đơn vị ở	8,16				50%	2	40	9,0
DVO-5	+ Đất đơn vị ở	5,41				50%	2	40	9,0



Thuyết minh Điều chỉnh Quy hoạch Phân khu 1/2000 Khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp

	- Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định (cải tạo, chỉnh trang)	21,91	1.830	390	2.220	60%			4,4
	+ Đất ở hiện hữu ổn định (cải tạo, chỉnh trang)	9,04	750	0	750				
CT-01	Nhóm nhà ở hiện hữu ổn định (cải tạo, chỉnh trang)	1,87				60%	1	9	5,4
CT-02	Nhóm nhà ở hiện hữu ổn định (cải tạo, chỉnh trang)	5,05				60%	1	4	2,4
CT-03	Nhóm nhà ở hiện hữu ổn định (cải tạo, chỉnh trang)	1,47				60%	1	4	2,4
CT-04	Nhóm nhà ở hiện hữu ổn định (cải tạo, chỉnh trang)	0,65				60%	1	4	2,4
	+ Đất ở hiện hữu cải tạo kết hợp dịch vụ du lịch	12,87	1.080	390	1.470				
CDL-1	Nhóm nhà ở hiện hữu kết hợp dịch vụ du lịch	3,62				60%	1	9	5,4
CDL-2	Nhóm nhà ở hiện hữu kết hợp dịch vụ du lịch	2,70				60%	1	9	5,4
CDL-3	Nhóm nhà ở hiện hữu kết hợp dịch vụ du lịch	5,25				60%	1	9	5,4
CDL-4	Nhóm nhà ở hiện hữu kết hợp dịch vụ du lịch	1,30				60%	1	9	5,4
	- Đất các nhóm nhà ở xây mới:	91,63	12.540	0	12.540	51,31%			3,2
	+ Đất nhóm nhà ở thấp tầng xây mới (liên kế, biệt thự)	83,10	4.510	0	4.510				
OM-01	Đất nhà ở thấp tầng xây mới	0,57				60%	2	6	3,6
OM-02	Đất nhà ở thấp tầng xây mới	0,31				60%	2	6	3,6
OM-03	Đất nhà ở thấp tầng xây mới	2,48				60%	2	6	3,6
OM-04	Đất nhà ở thấp tầng xây mới	0,90				50%	2	5	2,5
OM-05	Đất nhà ở thấp tầng xây mới	0,70				50%	2	5	2,5
OM-06	Đất nhà ở thấp tầng xây mới	4,99				50%	2	5	2,5
OM-07	Đất nhà ở thấp tầng xây mới	7,48				60%	2	6	3,6
OM-08	Đất nhà ở thấp tầng xây mới	2,46				50%	2	5	2,5
OM-09	Đất nhà ở thấp tầng xây mới	1,91				50%	2	5	2,5
OM-10	Đất nhà ở thấp tầng xây mới	1,95				50%	2	5	2,5
OM-11	Đất nhà ở thấp tầng xây mới	0,60				50%	2	5	2,5
OM-12	Đất nhà ở thấp tầng xây mới	1,18				50%	2	5	2,5
OM-13	Đất nhà ở thấp tầng xây mới	11,82				50%	2	5	2,5

Thuyết minh Điều chỉnh Quy hoạch Phân khu 1/2000 Khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp

OM-14	Đất nhà ở thấp tầng xây mới	1,63				50%	2	5	2,5
OM-15	Đất nhà ở thấp tầng xây mới	4,52				50%	2	5	2,5
OM-16	Đất nhà ở thấp tầng xây mới	7,88				50%	2	5	2,5
OM-17	Đất nhà ở thấp tầng xây mới	5,98				50%	2	5	2,5
OM-18	Đất nhà ở thấp tầng xây mới	1,74				50%	2	5	2,5
OM-19	Đất nhà ở thấp tầng xây mới	1,63				50%	2	5	2,5
OM-20	Đất nhà ở thấp tầng xây mới	1,52				50%	2	5	2,5
OM-21	Đất nhà ở thấp tầng xây mới	7,56				50%	2	5	2,5
OM-22	Đất nhà ở thấp tầng xây mới	7,77				50%	2	5	2,5
OM-23	Đất nhà ở thấp tầng xây mới	2,45				50%	2	5	2,5
OM-24	Đất nhà ở thấp tầng xây mới	3,10				50%	2	5	2,5
	<b>+ Đất nhóm nhà ở chung cư</b>	<b>8,52</b>	<b>8.030</b>	<b>0</b>	<b>8.030</b>				
CH-01	Đất nhà ở chung cư	2,36				37%	5	20	8,0
CH-02	Đất nhà ở chung cư	0,86				47%	5	20	8,0
CH-03	Đất nhà ở chung cư	1,80				50%	5	33	6,8
CH-04	Đất nhà ở chung cư	0,57				61%	5	15	10,0
CH-05	Đất nhà ở chung cư	0,57				61%	5	18	10,0
CH-06	Đất nhà ở chung cư	0,76				51%	5	22	10,0
CH-07	Đất nhà ở chung cư	0,40				70%	5	25	10,0
CH-08	Đất nhà ở chung cư	0,41				69%	5	25	10,0
CH-09	Đất nhà ở chung cư	0,40				70%	5	30	10,0
CH-10	Đất nhà ở chung cư	0,40				70%	5	30	10,0
	<b>- Đất hỗn hợp (đất ở và dịch vụ khác)</b>	<b>7,30</b>	<b>1.020</b>	<b>220</b>	<b>1.240</b>				<b>6,1</b>
HH-01	Đất hỗn hợp (đất ở và dịch vụ khác)	5,84				40%	1	25	6,0
HH-02	Đất hỗn hợp (đất ở và dịch vụ khác)	1,27				40%	5	25	6,0
HH-03	Đất hỗn hợp (đất ở và dịch vụ khác)	0,18				55%	5	18	8,5
<b>2</b>	<b>ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG</b>	<b>19,80</b>							
	<b>- Đất giáo dục</b>	<b>7,32</b>							
	<b>+ Đất trường mầm non (xây dựng mới)</b>	<b>2,18</b>							

Thuyết minh Điều chỉnh Quy hoạch Phân khu 1/2000 Khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp

GD-02	Trường mầm non (xây dựng mới)	0,87			40%	1	3	1,2
GD-05	Trường mầm non (xây dựng mới)	0,69			40%	1	3	1,2
GD-07	Trường mầm non (xây dựng mới)	0,62			40%	1	3	1,2
	+ Đất trường tiểu học (xây dựng mới)	1,66						
GD-01	Trường tiểu học (xây dựng mới)	1,66			40%	1	3	1,2
	+ Đất trường trung học cơ sở (xây dựng mới)	1,46						
GD-03	Trường trung học cơ sở (xây dựng mới)	1,46			40%	1	4	1,6
GD-06	+ Đất trường liên cấp 1 và 2 (xây dựng mới)	2,01			40%	1	4	1,6
YT-02	- Đất trạm y tế (xây dựng mới)	0,24			40%	1	3	1,2
	- Đất thương mại dịch vụ	8,08			49%	1	9	4,4
TM-01	+ Đất thương mại dịch vụ (xây mới)	0,76			58%	1	9	5,2
TM-02	+ Trạm xăng dầu Trung Thành số 2 (hiện hữu)	0,41			75%	1	9	6,8
TM-03	+ Đất thương mại dịch vụ (xây mới)	1,30			47%	1	9	4,2
TM-04	+ Đất thương mại dịch vụ (xây mới)	0,98			48%	1	9	4,3
TM-05	+ Đất thương mại dịch vụ (xây mới)	1,31			47%	1	9	4,2
TM-06	+ Đất thương mại dịch vụ (xây mới)	1,29			47%	1	9	4,2
TM-07	+ Đất thương mại dịch vụ (xây mới)	2,02			45%	1	9	4,1
	- Đất trung tâm văn hoá - thể thao (xây dựng mới)	2,62			40%	1	4	1,6
VH-01	+ Trung tâm văn hoá - TDTT (xây mới)	1,37			40%	1	4	1,6
VH-02	+ Trung tâm văn hoá - TDTT (xây mới)	1,26			40%	1	4	1,6
	- Đất hành chính, công cộng khác	1,53						
CC-01	+ Phân viện nghiên cứu hải sản miền Nam (hiện hữu)	1,00			40%	1	10	4,0
CC-02	+ Công trình công cộng đơn vị ở	0,54			40%	1	4	1,6
<b>3</b>	<b>ĐẤT CÂY XANH CÔNG CỘNG (vườn hoa, sân chơi – không kể đất cây xanh sử dụng công cộng trong nhóm ở và trong khu đất sử dụng hỗn hợp)</b>	<b>91,38</b>			<b>5%</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0,05</b>
CX-01	Đất cây xanh	8,65			5%	0	1	0,05
CX-02	Đất cây xanh	0,07			5%	0	1	0,05
CX-03	Đất cây xanh	2,82			5%	0	1	0,05



Thuyết minh Điều chỉnh Quy hoạch Phân khu 1/2000 Khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp

CX-04	Đất cây xanh	0,89				5%	0	1	0,05
CX-05	Đất cây xanh	2,26				5%	0	1	0,05
CX-06	Đất cây xanh	1,99				5%	0	1	0,05
CX-07	Đất cây xanh	2,29				5%	0	1	0,05
CX-08	Đất cây xanh	1,59				5%	0	1	0,05
CX-09	Đất cây xanh	2,88				5%	0	1	0,05
CX-10	Đất cây xanh	3,25				5%	0	1	0,05
CX-11	Đất cây xanh	1,05				5%	0	1	0,05
CX-12	Đất cây xanh	1,75				5%	0	1	0,05
CX-13	Đất cây xanh	5,66				5%	0	1	0,05
CX-14	Đất cây xanh	5,98				5%	0	1	0,05
CX-15	Đất cây xanh	16,09				5%	0	1	0,05
CX-16	Đất cây xanh	2,11				5%	0	1	0,05
CX-17	Đất cây xanh	15,05				5%	0	1	0,05
CX-18	Đất cây xanh	6,27				5%	0	1	0,05
CX-19	Đất cây xanh	2,65				5%	0	1	0,05
CX-20	Đất cây xanh	0,32				5%	0	1	0,05
CX-21	Đất cây xanh	4,50				5%	0	1	0,05
CX-22	Đất cây xanh	0,99				5%	0	1	0,05
CX-23	Đất cây xanh	2,26				5%	0	1	0,05
<b>4</b>	<b>ĐẤT GIAO THÔNG, HẠ TẦNG KỸ THUẬT</b>	<b>103,44</b>							
	- Đất bãi xe	7,77							
BB-01	+ Bãi xe	0,17				40%	1	2	0,8
BB-02	+ Bãi xe	0,97				40%	1	2	0,8
BB-03	+ Bãi xe	1,75				40%	1	2	0,8
BB-04	+ Bãi xe	1,66				40%	1	2	0,8
BB-05	+ Bãi xe	0,29				40%	1	2	0,8
BB-06	+ Bãi xe	0,52				40%	1	2	0,8
BB-07	+ Bãi xe	1,03				40%	1	2	0,8

Thuyết minh Điều chỉnh Quy hoạch Phân khu 1/2000 Khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp

BB-08	+ Bãi xe	0,66				40%	1	2	0,8
BB-09	+ Bãi xe	0,71				40%	1	2	0,8
	- Đất hạ tầng kỹ thuật	1,89							
KT-01	+ Các trạm hạ tầng kỹ thuật	1,00				40%	0	1	0,4
KT-02	+ Các trạm hạ tầng kỹ thuật	0,90				40%	0	1	0,4
	- Đất đường giao thông cấp phân khu vực	93,78							
<b>II</b>	<b>ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở</b>	<b>13,19</b>	<b>1.000</b>	<b>170</b>	<b>1.170</b>				
	- Đất công trình công cộng cấp đô thị	7,50				40%	1	4	2,9
	+ Đất trường trung học phổ thông (xây dựng mới)	3,46				40%	1	4	1,6
GD-04	Trường trung học phổ thông (xây dựng mới)	3,46				40%	1	4	1,6
YT-01	+ Đất y tế cấp đô thị (xây dựng mới)	4,04				40%	1	10	4,0
TMO	- Đất thương mại dịch vụ kết hợp ở cấp đô thị (xây dựng mới)	5,68	1.000	170	1.170	60%	1	9	5,4
<b>B</b>	<b>ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG</b>	<b>387,44</b>	<b>710</b>	<b>10.120</b>	<b>10.830</b>				
	- Đất dịch vụ - du lịch	324,77		9.620	9.620				5,4
DL-01	+ Đất dịch vụ - du lịch	13,38				25%	1	11	2,8
DL-02	+ Đất dịch vụ - du lịch	1,78				25%	1	9	2,3
DL-03	+ Đất dịch vụ - du lịch	1,05				25%	1	21	6,0
DL-04	+ Đất dịch vụ - du lịch	3,36				25%	1	45	6,4
DL-05	+ Đất dịch vụ - du lịch	5,41				25%	1	45	6,4
DL-06	+ Đất dịch vụ - du lịch	5,50				25%	1	35	6,4
DL-07	+ Đất dịch vụ - du lịch	23,00				25%	1	33	5,3
DL-08	+ Đất dịch vụ - du lịch	38,37				25%	1	40	6,4
DL-09	+ Đất dịch vụ - du lịch	11,48				25%	1	30	5,0
DL-10	+ Đất dịch vụ - du lịch	23,75				25%	1	40	6,4
DL-11	+ Đất dịch vụ - du lịch	19,54				25%	1	50	6,4
DL-12	+ Đất dịch vụ - du lịch	38,39				25%	1	80	6,4
DL-13	+ Đất dịch vụ - du lịch	6,52				25%	1	9	2,3
DL-14	+ Đất dịch vụ - du lịch	6,31				25%	1	9	2,3

Thuyết minh Điều chỉnh Quy hoạch Phân khu 1/2000 Khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp

DL-15	+ Đất dịch vụ - du lịch	20,68				25%	1	9	2,3
DL-16	+ Đất dịch vụ - du lịch	36,16				25%	1	60	6,4
DL-17	+ Đất dịch vụ - du lịch	49,95				25%	1	40	6,4
DL-18	+ Đất dịch vụ - du lịch	20,14				25%	1	9	2,3
TG-01	- Đất tôn giáo (nhà thờ)	5,01				40%	1	4	1,6
	- Đất quân sự	3,56					1	4	1,8
QS-01	+ Đất quân sự	1,48				40%	1	4	1,6
QS-02	+ Đất quân sự	0,32				50%	1	8	4,0
QS-03	+ Đất quân sự	0,13				40%	1	4	1,6
QS-04	+ Đất quân sự	1,62				40%	1	4	1,6
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	18,09							0,42
	+ Đất cây xanh cách ly	8,52				5%	0	1	0,05
CVCD	+ Đất công viên chuyên đề	9,57				25%	0	3	0,75
	- Đất dự án	20,54	710	500	1.210				
	+ Khu biệt thự - du lịch Thanh Bình	16,83	440	500	940				
TB-01	Khu biệt thự - du lịch Thanh Bình	2,05							
TB-02	Khu biệt thự - du lịch Thanh Bình	2,72							
TB-03	Khu biệt thự - du lịch Thanh Bình	5,71							
TB-04	Khu biệt thự - du lịch Thanh Bình	6,35							
BH	+ Khu biệt thự để ở của Cty Bảo Huy	3,71	270	0	270				
	- Đất đường giao thông liên khu vực	15,47							
<b>C</b>	<b>ĐẤT KHÁC</b>	<b>84,96</b>							
1	- Đất bãi cát	40,68							
BC-01	+ Bãi cát	10,20							
BC-02	+ Bãi cát	4,34							
BC-03	+ Bãi cát	12,32							
BC-04	+ Bãi cát	13,82							
2	- Đất mặt nước sông, kênh, rạch	44,28							
MN-01	Mặt nước	1,78							



Thuyết minh Điều chỉnh Quy hoạch Phân khu 1/2000 Khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp

MN-02	Mặt nước	3,44						
MN-03	Mặt nước	9,15						
MN-04	Mặt nước	21,85						
MN-05	Mặt nước	2,38						
MN-06	Mặt nước	5,68						
<b>D</b>	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>849,40</b>	<b>29.100</b>	<b>10.900</b>	<b>40.000</b>	<b>22,94%</b>		<b>3,2</b>

Bảng 4 – Bảng chỉ tiêu sử dụng đất theo các đơn vị ở

Ký hiệu khu đất hoặc ô phố	Cơ cấu sử dụng đất		Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị						
	Loại đất	Diện tích (ha)	Dân số cố định (người)	Dân số quy đổi (người)	Tổng dân số (người)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao (tầng)		Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
							Tối thiểu	Tối đa	
<b>A</b>	<b>ĐƠN VỊ Ở I</b>	<b>579,72</b>	<b>9.710</b>	<b>7.240</b>	<b>16.950</b>	<b>21,38%</b>			<b>2,8</b>
<b>A</b>	<b>ĐẤT DÂN DỤNG</b>	<b>258,38</b>	<b>9.710</b>	<b>340</b>	<b>10.050</b>	<b>24,28%</b>			<b>1,5</b>
<b>I</b>	<b>ĐẤT ĐƠN VỊ Ở</b>	<b>245,20</b>	<b>8.710</b>	<b>170</b>	<b>8.880</b>	<b>22,98%</b>			<b>1,3</b>
<b>1</b>	<b>ĐẤT Ở</b>	<b>87,51</b>	<b>8.710</b>	<b>170</b>	<b>8.880</b>	<b>50,70%</b>			<b>3,1</b>
	- Đất các nhóm nhà ở xây mới:	81,66	8.400	0	8.400	51,47%			2,9
	+ Đất nhóm nhà ở thấp tầng xây mới (liên kết, biệt thự)	78,15	4.350	0	4.350	70%			
OM-06	Đất nhà ở thấp tầng xây mới	4,99	170	0	170	50%	2	5	2,5
OM-07	Đất nhà ở thấp tầng xây mới	7,48	260	0	260	60%	2	6	3,6
OM-08	Đất nhà ở thấp tầng xây mới	2,46	80	0	80	50%	2	5	2,5
OM-09	Đất nhà ở thấp tầng xây mới	1,91	70	0	70	50%	2	5	2,5
OM-10	Đất nhà ở thấp tầng xây mới	1,95	180	0	180	50%	2	5	2,5
OM-11	Đất nhà ở thấp tầng xây mới	0,60	50	0	50	50%	2	5	2,5
OM-12	Đất nhà ở thấp tầng xây mới	1,18	105	0	105	50%	2	5	2,5
OM-13	Đất nhà ở thấp tầng xây mới	11,82	1.070	0	1.070	50%	2	5	2,5
OM-14	Đất nhà ở thấp tầng xây mới	1,63	145	0	145	50%	2	5	2,5
OM-15	Đất nhà ở thấp tầng xây mới	4,52	410	0	410	50%	2	5	2,5

Thuyết minh Điều chỉnh Quy hoạch Phân khu 1/2000 Khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp

OM-16	Đất nhà ở thấp tầng xây mới	7,88	710	0	710	50%	2	5	2,5
OM-17	Đất nhà ở thấp tầng xây mới	5,98	210	0	210	50%	2	5	2,5
OM-18	Đất nhà ở thấp tầng xây mới	1,74	60	0	60	50%	2	5	2,5
OM-19	Đất nhà ở thấp tầng xây mới	1,63	60	0	60	50%	2	5	2,5
OM-20	Đất nhà ở thấp tầng xây mới	1,52	50	0	50	50%	2	5	2,5
OM-21	Đất nhà ở thấp tầng xây mới	7,56	260	0	260	50%	2	5	2,5
OM-22	Đất nhà ở thấp tầng xây mới	7,77	270	0	270	50%	2	5	2,5
OM-23	Đất nhà ở thấp tầng xây mới	2,45	80	0	80	50%	2	5	2,5
OM-24	Đất nhà ở thấp tầng xây mới	3,10	110	0	110	50%	2	5	2,5
	<b>+ Đất nhóm nhà ở chung cư</b>	<b>3,51</b>	<b>4.050</b>	<b>0</b>	<b>4.050</b>				
CH-04	Đất nhà ở chung cư	0,57	350	0	350	50%	5	15	10,0
CH-05	Đất nhà ở chung cư	0,57	460	0	460	61%	5	18	10,0
CH-06	Đất nhà ở chung cư	0,76	670	0	670	61%	5	22	10,0
CH-07	Đất nhà ở chung cư	0,40	570	0	570	51%	5	25	10,0
CH-08	Đất nhà ở chung cư	0,41	580	0	580	70%	5	25	10,0
CH-09	Đất nhà ở chung cư	0,40	710	0	710	69%	5	30	10,0
CH-10	Đất nhà ở chung cư	0,40	710	0	710	70%	5	30	10,0
HH-01	- Đất hỗn hợp (đất ở và dịch vụ khác)	5,84	310	170	480	0,40	1	25	6,0
<b>2</b>	<b>ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG</b>	<b>14,63</b>							
	- Đất giáo dục	3,32				40%			
	<b>+ Đất trường mầm non (xây dựng mới)</b>	<b>1,31</b>				<b>40%</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>1,2</b>
GD-05	Trường mầm non (xây dựng mới)	0,69				40%	1	3	1
GD-07	Trường mầm non (xây dựng mới)	0,62				40%	1	3	1
GD-06	<b>+ Đất trường liên cấp 1 và 2 (xây dựng mới)</b>	<b>2,01</b>				<b>40%</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>2</b>
YT-02	- Đất trạm y tế (xây dựng mới)	0,24				40%	1	3	1,2
	- Đất thương mại dịch vụ	6,91							
TM-03	<b>+ Đất thương mại dịch vụ (xây mới)</b>	<b>1,30</b>				<b>47%</b>	<b>1</b>	<b>9</b>	<b>4,2</b>
TM-04	<b>+ Đất thương mại dịch vụ (xây mới)</b>	<b>0,98</b>				<b>48%</b>	<b>1</b>	<b>9</b>	<b>4,3</b>
TM-05	<b>+ Đất thương mại dịch vụ (xây mới)</b>	<b>1,31</b>				<b>47%</b>	<b>1</b>	<b>9</b>	<b>4,2</b>

Thuyết minh Điều chỉnh Quy hoạch Phân khu 1/2000 Khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp

TM-06	+ Đất thương mại dịch vụ (xây mới)	1,29				47%	1	9	4,2
TM-07	+ Đất thương mại dịch vụ (xây mới)	2,02				45%	1	9	4,1
	- Đất trung tâm văn hoá - thể thao (xây dựng mới)	2,62				40%	1	4	1,6
VH-01	+ Trung tâm văn hoá - TDTT (xây mới)	1,37				40%	1	4	1,6
VH-02	+ Trung tâm văn hoá - TDTT (xây mới)	1,26				40%	1	4	1,6
	- Đất hành chính, công cộng khác	1,53							
CC-01	+ Phân viện nghiên cứu hải sản miền Nam (hiện hữu)	1,00				40%	1	10	4,00
CC-02	+ Công trình công cộng đơn vị ở	0,54				40%	1	4	1,60
<b>3</b>	<b>ĐẤT CÂY XANH CÔNG CỘNG (vườn hoa, sân chơi – không kể đất cây xanh sử dụng công cộng trong nhóm ở và trong khu đất sử dụng hỗn hợp)</b>	<b>72,41</b>				<b>5%</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0,05</b>
CX-08	Đất cây xanh	1,59				5%	0	1	0,05
CX-09	Đất cây xanh	2,88				5%	0	1	0,05
CX-10	Đất cây xanh	3,25				5%	0	1	0,05
CX-11	Đất cây xanh	1,05				5%	0	1	0,05
CX-12	Đất cây xanh	1,75				5%	0	1	0,05
CX-13	Đất cây xanh	5,66				5%	0	1	0,05
CX-14	Đất cây xanh	5,98				5%	0	1	0,05
CX-15	Đất cây xanh	16,09				5%	0	1	0,05
CX-16	Đất cây xanh	2,11				5%	0	1	0,05
CX-17	Đất cây xanh	15,05				5%	0	1	0,05
CX-18	Đất cây xanh	6,27				5%	0	1	0,05
CX-19	Đất cây xanh	2,65				5%	0	1	0,05
CX-20	Đất cây xanh	0,32				5%	0	1	0,05
CX-21	Đất cây xanh	4,50				5%	0	1	0,05
CX-22	Đất cây xanh	0,99				5%	0	1	0,05
CX-23	Đất cây xanh	2,26				5%	0	1	0,05
<b>4</b>	<b>ĐẤT GIAO THÔNG, HẠ TẦNG KỸ THUẬT</b>	<b>70,65</b>							
	- Đất bãi xe	3,22							0,8



Thuyết minh Điều chỉnh Quy hoạch Phân khu 1/2000 Khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp

BB-05	+ Bãi xe	0,29				40%	1	2	0,8
BB-06	+ Bãi xe	0,52				40%	1	2	0,8
BB-07	+ Bãi xe	1,03				40%	1	2	0,8
BB-08	+ Bãi xe	0,66				40%	1	2	0,8
BB-09	+ Bãi xe	0,71				40%	1	2	0,8
	- Đất hạ tầng kỹ thuật	1,89							
KT-01	+ Các trạm hạ tầng kỹ thuật	1,00				40%	0,0	1,0	0,4
KT-02	+ Các trạm hạ tầng kỹ thuật	0,90				40%	0,0	1,0	0,4
	- Đất đường giao thông cấp phân khu vực	68,76							
<b>II</b>	<b>ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở</b>	<b>13,19</b>	<b>1.000</b>	<b>170</b>	<b>1.170</b>				
	- Đất công trình công cộng cấp đô thị	7,50							
	+ Đất trường trung học phổ thông (xây dựng mới)	3,46							
GD-04	Trường trung học phổ thông (xây dựng mới)	3,46				40%	1	4	1,6
YT-01	+ Đất y tế cấp đô thị (xây dựng mới)	4,04				40%	1	10	4,0
TMO	- Đất thương mại dịch vụ kết hợp ở cấp đô thị (xây dựng mới)	5,68	1.000	170	1.170	60%	1	9	5,4
<b>B</b>	<b>ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG</b>	<b>250,92</b>	<b>0</b>	<b>6.900</b>	<b>6.900</b>				
	- Đất dịch vụ - du lịch	232,92	0	6.900	6.900				
DL-09	+ Đất dịch vụ - du lịch	11,48	0	340	340	25%	1	30	5,00
DL-10	+ Đất dịch vụ - du lịch	23,75	0	700	700	25%	1	40	6,40
DL-11	+ Đất dịch vụ - du lịch	19,54	0	580	580	25%	1	50	6,40
DL-12	+ Đất dịch vụ - du lịch	38,39	0	1.140	1.140	25%	1	80	6,40
DL-13	+ Đất dịch vụ - du lịch	6,52	0	190	190	25%	1	9	2,25
DL-14	+ Đất dịch vụ - du lịch	6,31	0	190	190	25%	1	9	2,25
DL-15	+ Đất dịch vụ - du lịch	20,68	0	610	610	25%	1	9	2,25
DL-16	+ Đất dịch vụ - du lịch	36,16	0	1.070	1.070	25%	1	60	6,40
DL-17	+ Đất dịch vụ - du lịch	49,95	0	1.480	1.480	25%	1	40	6,40
DL-18	+ Đất dịch vụ - du lịch	20,14	0	600	600	25%	1	9	2,25
TG-01	- Đất tôn giáo (nhà thờ)	5,01				40%	1	4	1,60

Thuyết minh Điều chỉnh Quy hoạch Phân khu 1/2000 Khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp

QS-04	- Đất quân sự	1,62				40%	1	4	1,60
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	5,72							
	+ Đất cây xanh cách ly	5,72				5%	1,0	1,0	0,05
	- Đất đường giao thông liên khu vực	5,64							
<b>C</b>	<b>ĐẤT KHÁC</b>	<b>70,42</b>							
	- Đất bãi cát	26,14							
BC-03	+ Bãi cát	12,32							
BC-04	+ Bãi cát	13,82							
	- Đất mặt nước sông, kênh, rạch	44,28							
MN-01	Mặt nước	1,78							
MN-02	Mặt nước	3,44							
MN-03	Mặt nước	9,15							
MN-04	Mặt nước	21,85							
MN-05	Mặt nước	2,38							
MN-06	Mặt nước	5,68							
	<b>ĐƠN VỊ Ở II</b>	<b>106,41</b>	<b>12.000</b>	<b>1.140</b>	<b>13.140</b>	<b>30,2%</b>			<b>5,8</b>
<b>A</b>	<b>ĐẤT DÂN DỤNG</b>	<b>57,69</b>	<b>12.000</b>	<b>0</b>	<b>12.000</b>	<b>38,9%</b>			<b>6,5</b>
<b>I</b>	<b>ĐẤT ĐƠN VỊ Ở</b>	<b>57,69</b>	<b>12.000</b>	<b>0</b>	<b>12.000</b>	<b>38,9%</b>			<b>6,5</b>
<b>1</b>	<b>ĐẤT Ở</b>	<b>41,53</b>	<b>12.000</b>	<b>0</b>	<b>12.000</b>	<b>50%</b>			<b>9,00</b>
	- Đất đơn vị ở (xây mới)	41,53	12.000	0	12.000	50%			
DVO-1	+ Đất đơn vị ở	5,28	1.530	0	1.530	50%	2	40	9,00
DVO-2	+ Đất đơn vị ở	13,50	3.900	0	3.900	50%	2	40	9,00
DVO-3	+ Đất đơn vị ở	9,19	2.650	0	2.650	50%	2	40	9,00
DVO-4	+ Đất đơn vị ở	8,16	2.360	0	2.360	50%	2	40	9,00
DVO-5	+ Đất đơn vị ở	5,41	1.560	0	1.560	50%	2	40	9,00
<b>2</b>	<b>ĐẤT CÂY XANH CÔNG CỘNG (vườn hoa, sân chơi – không kể đất cây xanh sử dụng công cộng trong nhóm ở và trong khu đất sử dụng hỗn hợp)</b>	<b>6,54</b>				<b>5%</b>			<b>0,05</b>
CX-05	Đất cây xanh	2,26				5%	0	1	0,05

Thuyết minh Điều chỉnh Quy hoạch Phân khu 1/2000 Khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp

CX-06	Đất cây xanh	1,99				5%	0	1	0,05
CX-07	Đất cây xanh	2,29				5%	0	1	0,05
<b>3</b>	<b>ĐẤT GIAO THÔNG, HẠ TẦNG KỸ THUẬT</b>	<b>9,62</b>							
	- Đất bãi xe	3,42							
BB-03	+ Bãi xe	1,75				40%	1	2	0,80
BB-04	+ Bãi xe	1,66				40%	1	2	0,80
	- Đất đường giao thông cấp phân khu vực	6,20							
<b>II</b>	<b>ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở</b>	<b>0,00</b>							
<b>B</b>	<b>ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG</b>	<b>44,39</b>	<b>0</b>	<b>1.140</b>	<b>1.140</b>				
DL-08	- Đất dịch vụ - du lịch	38,37	0	1.140	1.140	25%	1	40	6,40
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	1,52							
	+ Đất cây xanh cách ly	1,52				5%	0	1	0,05
	- Đất đường giao thông liên khu vực	4,50							
<b>C</b>	<b>ĐẤT KHÁC</b>	<b>4,34</b>							
BC-02	- Đất bãi cát	4,34							
	<b>ĐƠN VỊ Ở III</b>	<b>163,26</b>	<b>7.390</b>	<b>2.520</b>	<b>9.910</b>				
<b>A</b>	<b>ĐẤT DÂN DỤNG</b>	<b>60,92</b>	<b>6.680</b>	<b>440</b>	<b>7.120</b>	<b>36,39%</b>			<b>2,9</b>
<b>I</b>	<b>ĐẤT ĐƠN VỊ Ở</b>	<b>60,92</b>	<b>6.680</b>	<b>440</b>	<b>7.120</b>	<b>36,39%</b>			<b>2,9</b>
<b>1</b>	<b>ĐẤT Ở</b>	<b>33,33</b>	<b>6.680</b>	<b>440</b>	<b>7.120</b>	<b>56,23%</b>			<b>4,8</b>
	- Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định (cải tạo, chỉnh trang)	21,91	1.830	390	2.220				
	+ Đất ở hiện hữu ổn định (cải tạo, chỉnh trang)	9,04	750	0	750				
CT-01	Nhóm nhà ở hiện hữu ổn định (cải tạo, chỉnh trang)	1,87	160	0	160	60%	1	9	5,4
CT-02	Nhóm nhà ở hiện hữu ổn định (cải tạo, chỉnh trang)	5,05	420	0	420	60%	1	4	2,4
CT-03	Nhóm nhà ở hiện hữu ổn định (cải tạo, chỉnh trang)	1,47	120	0	120	60%	1	4	2,4
CT-04	Nhóm nhà ở hiện hữu ổn định (cải tạo, chỉnh trang)	0,65	50	0	50	60%	1	4	2,4
	+ Đất ở hiện hữu cải tạo kết hợp dịch vụ du lịch	12,87	1.080	390	1.470				
CDL-1	Nhóm nhà ở hiện hữu kết hợp dịch vụ du lịch	3,62	300	110	410	60%	1	9	5,4
CDL-2	Nhóm nhà ở hiện hữu kết hợp dịch vụ du lịch	2,70	230	80	310	60%	1	9	5,4
CDL-3	Nhóm nhà ở hiện hữu kết hợp dịch vụ du lịch	5,25	440	160	600	60%	1	9	5,4



Thuyết minh Điều chỉnh Quy hoạch Phân khu 1/2000 Khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp

CDL-4	Nhóm nhà ở hiện hữu kết hợp dịch vụ du lịch	1,30	110	40	150	60%	1	9	5,4
	- Đất các nhóm nhà ở xây mới:	9,96	4.140	0	4.140	50,03%			5,4
	+ Đất nhóm nhà ở thấp tầng xây mới (liên kế, biệt thự)	4,95	160	0	160				
OM-01	Đất nhà ở thấp tầng xây mới	0,57	20	0	20	60%	2	6	3,6
OM-02	Đất nhà ở thấp tầng xây mới	0,31	10	0	10	60%	2	6	3,6
OM-03	Đất nhà ở thấp tầng xây mới	2,48	80	0	80	60%	2	6	3,6
OM-04	Đất nhà ở thấp tầng xây mới	0,90	30	0	30	50%	2	5	2,5
OM-05	Đất nhà ở thấp tầng xây mới	0,70	20	0	20	50%	2	5	2,5
	+ Đất nhóm nhà ở chung cư	5,02	3.980	0	3.980	43%	5	20	7,57
CH-01	Đất nhà ở chung cư	2,36	1.330	0	1.330	37%	5	20	8,0
CH-02	Đất nhà ở chung cư	0,86	620	0	620	47%	5	20	8,0
CH-03	Đất nhà ở chung cư	1,80	2.030	0	2.030	50%	5	33	6,8
	- Đất hỗn hợp (đất ở và dịch vụ khác)	1,45	710	50	760				6,3
HH-02	Đất hỗn hợp (đất ở và dịch vụ khác)	1,27	540	40	580	40%	5	25	6,0
HH-03	Đất hỗn hợp (đất ở và dịch vụ khác)	0,18	170	10	180	55%	5	18	8,5
<b>2</b>	<b>ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG</b>	<b>5,17</b>							<b>2,3</b>
	- Đất giáo dục	4,00							
GD-02	+ Đất trường mầm non (xây dựng mới)	0,87				40%	1	3	1,20
GD-01	+ Đất trường tiểu học (xây dựng mới)	1,66				40%	1	3	1,20
GD-03	+ Đất trường trung học cơ sở (xây dựng mới)	1,46				40%	1	4	1,60
	- Đất thương mại dịch vụ	1,17				49%	1	9	4,42
TM-01	+ Đất thương mại dịch vụ (xây mới)	0,76				58%	1	9	5,22
TM-02	+ Trạm xăng dầu Trung Thành số 2 (hiện hữu)	0,41				75%	1	9	6,75
<b>3</b>	<b>ĐẤT CÂY XANH CÔNG CỘNG (vườn hoa, sân chơi – không kể đất cây xanh sử dụng công cộng trong nhóm ở và trong khu đất sử dụng hỗn hợp)</b>	<b>12,43</b>				<b>5%</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0,05</b>
CX-01	Đất cây xanh	8,65				5%	0	1	0,05
CX-02	Đất cây xanh	0,07				5%	0	1	0,05
CX-03	Đất cây xanh	2,82				5%	0	1	0,05

Thuyết minh Điều chỉnh Quy hoạch Phân khu 1/2000 Khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp

CX-04	Đất cây xanh	0,89				5%	0	1	0,05
<b>4</b>	<b>ĐẤT GIAO THÔNG, HẠ TẦNG KỸ THUẬT</b>	<b>9,99</b>							
	- Đất bãi xe	1,14							
BB-01	+ Bãi xe	0,17				40%	1	2	0,8
BB-02	+ Bãi xe	0,97				40%	1	2	0,8
	- Đất đường giao thông cấp phân khu vực	8,85							
<b>II</b>	<b>ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở</b>	<b>0,00</b>							
<b>B</b>	<b>ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG</b>	<b>92,14</b>	<b>710</b>	<b>2.080</b>	<b>2.790</b>				
	- Đất dịch vụ - du lịch	53,48	0	1.580	1.580				4,87
DL-01	+ Đất dịch vụ - du lịch	13,38	0	400	400	25%	1	11	2,75
DL-02	+ Đất dịch vụ - du lịch	1,78	0	50	50	25%	1	9	2,25
DL-03	+ Đất dịch vụ - du lịch	1,05	0	30	30	25%	1	21	6,00
DL-04	+ Đất dịch vụ - du lịch	3,36	0	100	100	25%	1	45	6,40
DL-05	+ Đất dịch vụ - du lịch	5,41	0	160	160	25%	1	45	6,40
DL-06	+ Đất dịch vụ - du lịch	5,50	0	160	160	25%	1	35	6,40
DL-07	+ Đất dịch vụ - du lịch	23,00	0	680	680	25%	1	33	5,30
	- Đất quân sự	1,94							
QS-01	+ Đất quân sự	1,48				40%	1	4	1,6
QS-02	+ Đất quân sự	0,32				50%	1	8	4,0
QS-03	+ Đất quân sự	0,13				40%	1	4	1,6
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	10,85							
	+ Đất cây xanh cách ly	1,28				5%	0	1	0,05
CVCD	+ Đất công viên chuyên đề	9,57				25%	0	3	0,75
	- Đất dự án	20,54	710	500	1.210				
	+ Khu biệt thự - du lịch Thanh Bình	16,83	440	500	940				0,0
TB-01	Khu biệt thự - du lịch Thanh Bình	2,05	120	60	180				1,6
TB-02	Khu biệt thự - du lịch Thanh Bình	2,72	64	80	144				1,6
TB-03	Khu biệt thự - du lịch Thanh Bình	5,71	0	170	170				7,0
TB-04	Khu biệt thự - du lịch Thanh Bình	6,35	254	190	444				7,0

Thuyết minh Điều chỉnh Quy hoạch Phân khu 1/2000 Khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp

BH	+ Khu biệt thự để ở của Cty Bảo Huy	3,71	270	0	270			0,0
	- Đất đường giao thông liên khu vực	5,33						
<b>C</b>	<b>ĐẤT KHÁC</b>	<b>10,20</b>						
BC-01	- Đất bãi cát	10,20						
	<b>TOÀN KHU</b>	<b>849,40</b>	<b>29.100</b>	<b>10.900</b>	<b>40.000</b>	<b>22,94%</b>		<b>3,2</b>

**4. So sánh với quy hoạch 1/2000 đã phê duyệt:**

STT	NỘI DUNG	THEO QH CHUNG 1/10.000	THEO QHCT 1/2000 ĐÃ DUYỆT NĂM 2004 (1)	THEO PHƯƠNG ÁN 1/2000 ĐANG TRÌNH DUYỆT (2)	ĐÁNH GIÁ
1	<b>Ranh giới</b>	- Phía Bắc: giáp đường 3 tháng 2 (QL 51C). - Phía Tây Bắc, Tây Nam: giáp khu đô thị lịch sử. - Phía Đông Bắc: giáp khu Bắc Phước Thắng và sông Cửa Lấp. - Phía Đông: giáp biển.	- Phía Đông – Bắc: giáp cầu Cửa Lấp - Phía Đông – Nam: giáp biển Đông - Phía Tây – Bắc: giáp đường 51C và đường cao tốc Vũng Tàu – Biên Hoà - Phía Tây – Nam: giáp khu du lịch Paradise	- Phía Tây Bắc: giáp khu dân cư Bắc sân bay. - Phía Tây Nam: giáp khu du lịch Paradise. - Phía Đông Bắc: giáp khu Bắc Phước Thắng và sông Cửa Lấp. - Phía Đông Nam: giáp Biển Đông.	(1) và (2) phù hợp với QHC (không bao gồm khu du lịch Paradise)
2	<b>Quy mô diện tích</b>	- 1.114,22 ha (bao gồm khu du lịch Paradise)	825 ha (không bao gồm khu du lịch Paradise)	- NVQH được duyệt: 807,09 ha. - Quy mô sau khi điều chỉnh ranh: 849,40 ha (không bao gồm khu du lịch Paradise)	
3	<b>Quy mô dân số</b>	Khu du lịch CL-CL có tổng dân số tối đa 45.000 người.	- Không quy định.	- NV phê duyệt: 40.000 - 45.000 người. - Đề án: 40.000 người.	(2) phù hợp với QHC và nhiệm vụ quy hoạch
4	<b>Tính chất</b>	- Phát triển khu hỗn hợp với các chức năng chủ yếu gồm: Du lịch nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí, sân golf, khu dân cư đô thị, dịch vụ thương mại và các	- Là khu du lịch gắn với dịch vụ thương mại, dịch vụ du lịch và một phần nhà ở cao cấp.	- Là trung tâm dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng cao cấp; DL sinh thái biển và du lịch hỗn hợp. - Là trung tâm thương mại và giải trí cao cấp kết hợp khu ở hỗn hợp hiện đại.	(1) và (2) phù hợp với QHC.



		không gian mở công cộng, quảng trường biển.			
5	<b>Các công trình cấp đô thị trong phạm vi đồ án</b>	- Bệnh viện IBM (Trung tâm y tế chăm sóc sức khỏe chuyên ngành kết hợp dịch vụ nghỉ dưỡng, du lịch khám chữa bệnh). - Trường trung học phổ thông. - Khu thương mại dịch vụ phía Bắc.	- Bệnh viện IBM	- Các công trình công cộng được giữ nguyên vị trí, quy mô và cập nhật dự án theo chủ trương của Tỉnh.	(1) Không có trường THPT và khu TMDV phía Bắc theo QHC (2) phù hợp với QHC.
6	<b>Hệ thống các trung tâm đô thị trong phạm vi đồ án</b>	- Các trung tâm đô thị chủ yếu bố trí tại khu Bắc VT (TT đô thị phát triển mới), còn khu vực CL-CL hầu như được ưu tiên để phát triển du lịch và không gian công cộng ven biển.	- Các trung tâm công cộng trong đồ án chủ yếu phục vụ cho khu du lịch CL-CL.	- Các trung tâm công cộng trong đồ án chủ yếu phục vụ cho khu du lịch CL-CL.	(1) và (2) phù hợp với QHC.
7	<b>Nguyên tắc kiểm soát tầng cao</b>	- Tầng cao phải được xác định trên cơ sở tính toán chỉ tiêu HSSDD phù hợp. - Khuyến nghị sử dụng hệ số sử dụng đất tối đa cho lô đất cao tầng là 10 lần trừ các trường hợp đặc biệt là điểm nhân đô thị.	- Tầng cao trung bình: 9 tầng.	- Tầng cao tối đa là 80 tầng với hệ số sử dụng đất tối đa là 10	(1) Tầng cao thấp, không phù hợp với định hướng không gian QHC (2) phù hợp với QHC
8	<b>Cơ cấu phân khu chức năng chính</b>	- Đất công trình công cộng cấp đô thị gồm bệnh viện IBM, trường THPT nằm ở trung tâm khu CL-CL. - Đất dịch vụ du lịch hỗn hợp.	- Các nhóm ở trải dọc theo đường 3/2 và ở phía Bắc - Có 01 cụm công trình công cộng phục vụ (trường mầm non, tiểu học, THCS) ở phía Bắc, các nhóm ở dọc	- Phân thành 03 đơn vị ở dọc theo đường 3/2 và ở phía Bắc. - Có 02 cụm công trình công cộng, cây xanh (trường mầm non, tiểu học, THCS) tương ứng với đơn vị ở I và III, riêng đơn vị ở II sẽ được bố trí trong	(1) Các nhóm ở dọc đường 3/2 phải sử dụng dịch vụ công cộng chung với lân cận.

			đường 3/2 sử dụng chung với các khu lân cận - Ven biển bố trí đất du lịch – dịch vụ	đồ án quy hoạch chi tiết hoặc dự án đầu tư. - Ven biển bố trí đất du lịch – dịch vụ	(2) Phân bố các CTCC thành cụm phục vụ tốt cho toàn khu.
9	<b>Điểm nhấn</b>	- Khu CL-CL được xác định là một trong các khu vực có điểm nhấn của TP Vũng Tàu	- Dọc đường 3/2: công trình cao 9 – 12 tầng. - Dọc đường Võ Văn Kiệt: công trình cao 6 – 9 tầng.	- Dọc đường 3/2: công trình cao 30 – 40 tầng, công trình điểm nhấn cao 80 tầng - Dọc đường Võ Văn Kiệt: công trình cao 5 - 30 tầng	(1) Không gian thấp tầng chưa tạo được điểm nhấn không gian (2) Có điểm nhấn tạo ấn tượng đô thị
10	<b>Hệ thống bến xe, bãi đậu xe, tuyến kết nối</b>	- Bến xe: tại phía Đông QL 51A, gần nút giao trên tuyến đường ven biển, quy mô 3,2 ha, đạt tiêu chuẩn loại I. - Bãi đậu xe: 3 bãi + Bãi số 3: Góc đường 3/2 – Hàng Điều + Bãi số 4: Góc đường 3/2 – Cầu Cháy. + Bãi số 5: Góc đường 3/2 – đường D5 - Đường 10m ven biển kết nối các quảng trường biển	- Bến xe: tại phía Đông QL 51A, gần nút giao trên tuyến đường ven biển, quy mô 3,2 ha, đạt tiêu chuẩn loại I. - Bãi đậu xe: bố trí 3 bãi dọc đường 3/2 - Kết nối không gian biển bằng tuyến monorail	Tuân theo QHC đã được phê duyệt. - Bến xe: vị trí, quy mô tuân theo QHC. - Bãi đậu xe: bố trí 4 bãi đậu xe tập trung dọc đường 3/2 và cuối đường Hàng Điều, đáp ứng nhu cầu bến bãi đậu xe cho địa phương và khách du lịch - Đường 10m kết nối các quảng trường biển	(1) Tuyến monorail không phù hợp QHC (2) Tổ chức thêm 1 bãi đỗ xe tại góc đường Hàng Điều với đường R1 nhằm tăng khả năng đậu đỗ cho các đối tượng tham gia giao thông xanh dọc biển.

## IV. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN QUY HOẠCH, KIẾN TRÚC:

### 1. Định hướng phát triển không gian toàn khu:

**Khu vực dân cư phía Tây Nam:** được chỉnh trang, phát triển đô thị với các hạ tầng kỹ thuật đầy đủ đảm bảo môi trường sống tốt cho người dân.

**Khu vực dọc đường 3/2:** Phát triển loại hình ở hỗn hợp với các hình thức ở chung cư thấp tầng, cao tầng, nhà ở liên kế thương mại dọc đường 3/2, bên trong là biệt thự và nhà liên kế vườn phục vụ cho nhiều đối tượng

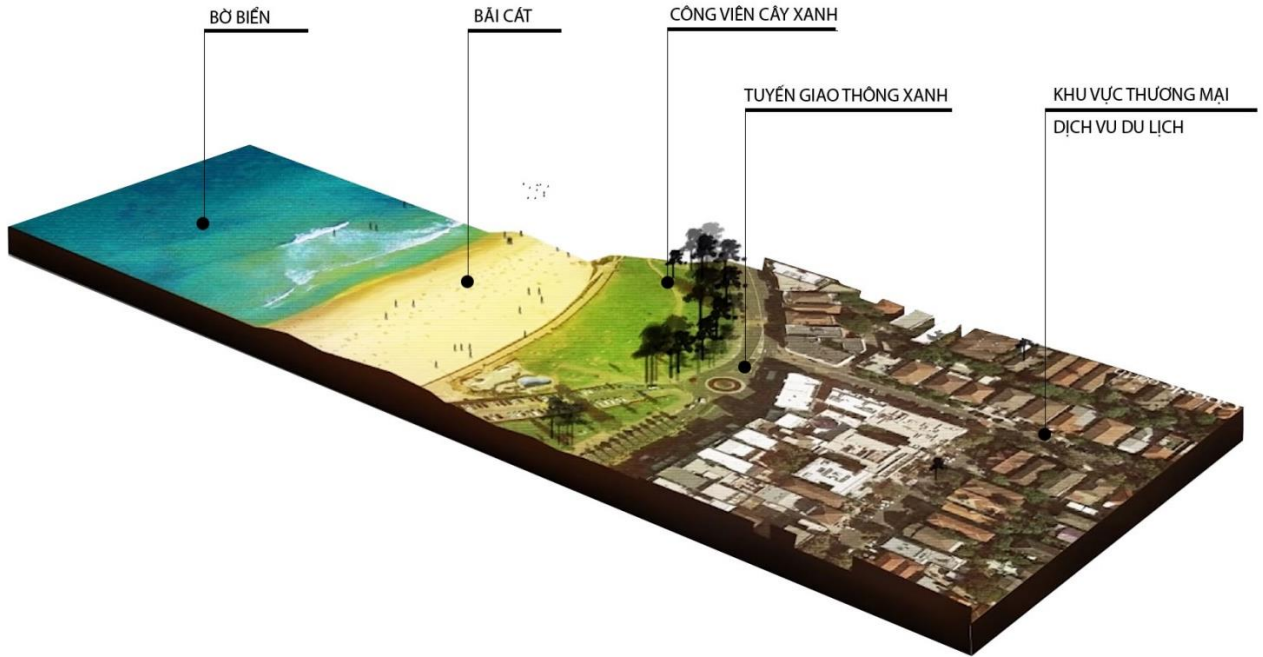


**Khu vực dân cư phía Đông Bắc:** phát triển nhiều loại hình nhà ở (gồm chung cư, biệt thự, nhà ở thương mại, ...) kết hợp các dịch vụ thương mại và các không gian công viên cây xanh phục vụ nhu cầu sử dụng của dân cư.

**Khu vực phát triển du lịch dịch vụ kết hợp ở:** Định hướng xây dựng nhiều loại du lịch đa dạng từ du lịch nghỉ dưỡng cao cấp cho tới du lịch sinh thái trải nghiệm. Bên cạnh đó phát triển thêm các khu ở nhỏ xen kẽ trong các khu du lịch nhằm tăng thu hút đầu tư.

- Khu vực quy hoạch được định hướng phát triển với chức năng riêng biệt như sau:
  - + **Khu vực phát triển dân cư mới nằm ở phía Đông Bắc, Tây Nam và dọc đường 3/2:**
    - Khu vực dân cư phía Đông Bắc: phát triển nhiều loại hình nhà ở (gồm chung cư, biệt thự, nhà ở thương mại, ...) kết hợp các dịch vụ thương mại, tiện ích công cộng và các không gian công viên cây xanh phục vụ nhu cầu sử dụng của dân cư.
    - Khu vực phía Tây Nam: được chỉnh trang, phát triển đô thị kết hợp với các khu tái định cư xen kẽ, đảm bảo các dịch vụ công cộng thiết yếu phục vụ tốt cho dân cư.
    - Khu vực dọc đường 3/2: Phát triển loại hình ở hỗn hợp với các hình thức ở chung cư thấp tầng, nhà ở liên kế thương mại dọc đường 3/2, bên trong là biệt thự và nhà liên kế vườn phục vụ cho nhiều đối tượng dân cư.
  - + **Khu vực phát triển du lịch dịch vụ:**
    - Khu vực phát triển du lịch dịch vụ: Được phân bố từ đường N6 trở ra biển, định hướng xây dựng nhiều loại du lịch đa dạng từ du lịch nghỉ dưỡng cao cấp cho tới du lịch sinh thái trải nghiệm. Các khu du lịch ven biển với phong cách kiến trúc hiện đại, kiến trúc xanh, tránh can thiệp sâu vào địa hình.





Hình 53 – Sơ đồ minh họa không gian ven biển

- Trục giao thông chính và các trục giao thông phụ:
  - + Trục giao thông chính đô thị: Đường 3/2 và đường ven biển kết nối khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp với phân khu Bắc thành phố ở phía Bắc, khu Bắc Phước Thắng ở phía Đông Bắc và khu đô thị hiện hữu ở phía Tây Nam.
  - + Đường chính khu vực: Tổ chức đường N6 kết nối theo phương ngang song song với quốc lộ 51C với lộ giới 27m gắn kết khu dân cư và khu du lịch tổng hợp phía Tây Nam với khu ở mới phía Đông Bắc. Dọc tuyến đường chính này bố trí đa dạng các loại hình nhà ở (gồm chung cư, biệt thự, nhà ở thương mại, ...) và không gian tiếp cận với các công trình du lịch tổng hợp tạo nên sự sinh động cho khu vực. Bên cạnh đó, các công trình dịch vụ - du lịch cũng được xây dựng bám theo tuyến đường này giúp du khách dễ dàng tiếp cận từ quốc lộ.
  - + Cập nhật những tuyến đường hiện có, trong đó lấy đường Hàng Điều làm trục cảnh quan chính hướng biển với lộ giới 50m thiết kế với dải phân cách rộng 14,5m nâng cao vẻ đẹp cảnh quan cũng như giúp giảm ảnh hưởng xấu của khói bụi và tiếng ồn đô thị.
  - + Bổ sung các trục giao thông phụ gia tăng kết nối từ đường 3/2 với bãi biển có lộ giới từ 26m đến 36m và kết thúc là các không gian công cộng ven biển.
- Hạ tầng xã hội, dịch vụ đô thị:
  - + Các công trình công cộng (trường mẫu giáo, tiểu học, trung học cơ sở, y tế, ...) và công viên cây xanh được bố trí xen cài trong từng khu ở nhằm đảm bảo tốt bán kính phục vụ, tạo một không gian sống hiện đại, có tính kết nối và đồng bộ, xây dựng chất lượng sống tốt và đảm bảo thân thiện với môi trường, hướng đến phát triển bền vững.
  - + Bên cạnh đó, tổ chức đường đi bộ, xe đạp dọc bờ biển có chiều rộng 10m, liên kết các không gian mở với nhau, kết nối không gian bãi biển và các khu du lịch tổng hợp tạo không gian kết nối phục vụ cộng đồng.





- + Đối với các khu nhà ở hỗn hợp và xây mới: Kết hợp nhiều loại hình ở phong phú, đa dạng như nhà liên kế kết hợp thương mại dịch vụ du lịch, nhà vườn, biệt thự đơn lập, biệt thự song lập, chung cư cao tầng, thấp tầng ... được bố trí hợp lý với các trục giao thông và hệ thống cảnh quan cây xanh mặt nước nâng cao giá trị cuộc sống cộng đồng.
- Yêu cầu về kiến trúc công trình:
  - + Tùy thuộc vào tính chất và vị trí của công trình mà quy định các chỉ tiêu xây dựng như mật độ xây dựng, tầng cao, ... Hình thức kiến trúc mang tính thẩm mỹ cao, đa dạng, hiện đại phù hợp với xu hướng phát triển của đô thị.
  - + Đối với các công trình hiện hữu: giữ lại và cải tạo những nét kiến trúc hiện hữu của công trình, kiểm soát chặt chẽ về khoảng lùi, mật độ xây dựng, ... ưu tiên cải tạo không gian xanh, mảng xanh và sử dụng các vật liệu thân thiện với môi trường.
  - + Đối với các công trình xây mới: hình thành khung quản lý xây dựng các công trình đảm bảo kiểm soát chặt chẽ về khoảng lùi, mật độ xây dựng, hình thức kiến trúc ... phù hợp với điều kiện tự nhiên, khí hậu của khu vực, đồng thời hướng đến các kiến trúc xanh, kiến trúc bền vững nhằm tạo nét hài hòa với thiên nhiên, hạn chế các tác động xấu đến môi trường trong tiến trình đô thị hóa.

### **3. Định hướng phát triển không gian khu du lịch tổng hợp:**

- Các dự án du lịch tổng hợp được bố trí ven biển kết hợp các loại hình dịch vụ du lịch khác nhau từ du lịch cao cấp tới du lịch trải nghiệm.
- Hình thành hành lang ven biển nhằm bảo vệ bãi biển, đồng thời tạo khoảng không gian cho các hoạt động cộng đồng ven biển và trên biển, bố trí tuyến giao thông xanh 10m dọc bờ biển dành cho người đi bộ, xe đạp, xe điện ... kết nối với các không gian công cộng và các công trình dịch vụ dọc biển.
- Tổ chức các công trình dịch vụ thương mại, các không gian sinh hoạt thương mại như quảng trường chợ đêm, các bar club ven biển, khu cắm trại đêm, khu quảng trường ánh sáng, ...
- Yêu cầu về kiến trúc công trình:
  - + Hệ thống các công trình được xây dựng mật độ thấp (25%) với các loại hình như khách sạn, condotel (14-80 tầng), biệt thự, bungalow ... mang xu hướng kiến trúc xanh gắn kết với thiên nhiên đem lại cho du khách các trải nghiệm khác lạ trong thời gian lưu trú.
  - + Định hướng tầng cao toàn khu vực ven biển với điểm nhấn là công trình cao 80 tầng nằm tại trung tâm của khu vực và thấp dần ra khu vực sân golf paradise.



*Hình 55 – Minh họa không gian ven biển*

- Bên cạnh các mô hình du lịch truyền thống như du lịch tham quan, nghỉ dưỡng, tắm biển... cần tập trung xây dựng và phát triển các hình thức du lịch mới khác như du lịch mạo hiểm (lặn biển, *Cty CPTV Xây dựng Tổng hợp – Trung tâm Quy hoạch Kiến trúc và Thiết kế hạ tầng*



leo núi, nhảy dù, chèo thuyền vượt thác, nhảy dù...), du lịch Mice ( sự kiện, hội nghị, hội thảo), du lịch chữa bệnh, chèo thuyền trên vịnh, lướt ván, lướt sóng, du lịch đồng quê, du lịch sinh thái, du lịch thiện nguyện, home stay, team building, du lịch cá nhân hoặc gia đình bằng phương tiện hiện đại như máy bay, ô tô phòng ngủ gia đình (khách sạn di động)...



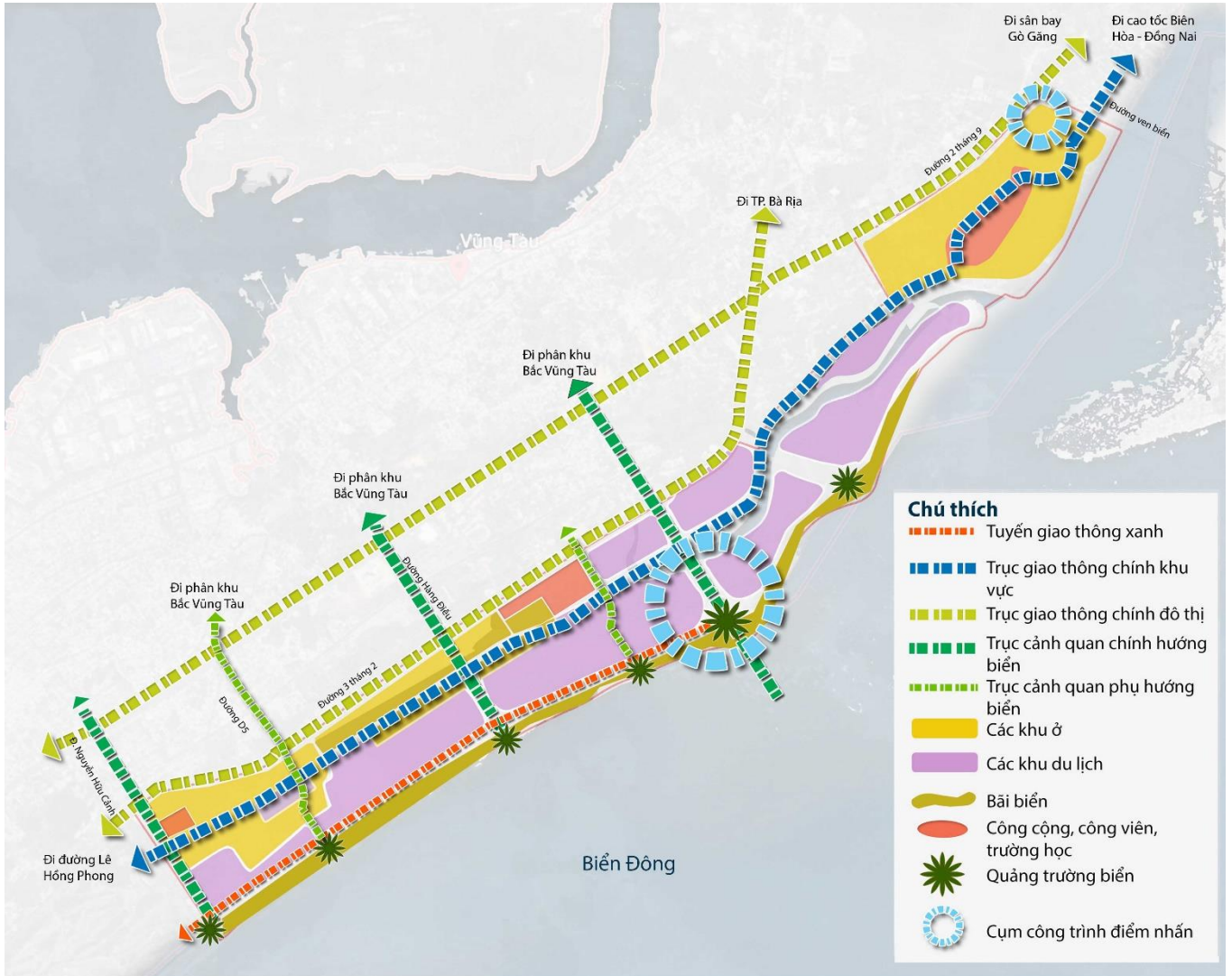
#### **4. Xây dựng các tuyến, điểm công trình tạo cảnh quan kiến trúc:**

- Tổ chức trục cảnh quan kết hợp thương mại dịch vụ chính theo hướng Đông – Tây, kết hợp các trục cảnh quan hướng biển theo hướng Bắc – Nam nối trực tiếp với quốc lộ 51C trong đó trục đường Hàng Điều là trục cảnh quan chính kết nối khu dân cư với biển.
- Đề xuất thiết kế các trục giao thông hướng biển kết nối với các không gian mở ngoài biển. Nhằm tăng tính kết nối theo phương ngang, thiết kế tuyến giao thông dành cho đi bộ, xe đạp, xe điện dọc theo đường bờ biển với chiều rộng 10m.
- Trên trục quy hoạch giao thông chính, tổ chức các khu vực trung tâm với hệ thống các công trình công cộng, du lịch thương mại dịch vụ, công viên cây xanh... tạo ra các không gian mở, điểm nhấn cảnh quan cho toàn khu. Các công trình nhà ở liên kế kết hợp thương mại dịch vụ cũng được bố trí dọc theo tuyến đường này nhằm gia tăng giá trị kinh tế cho khu vực.
- Tổ hợp các cụm công trình công cộng chính dọc đường 3 tháng 2 và cụm công cộng ở phía Đông Bắc tạo thành các không gian điểm nhấn chính cho toàn khu, kết hợp với nhà ở thương mại 2 bên đường, không gian cây xanh, mặt nước tạo nên không gian kiến trúc cảnh quan sinh động cho khu vực quy hoạch.
- Khu các công trình tổ hợp du lịch cao tầng ven biển cấp kết hợp với công viên hành lang xanh dọc tuyến biển với hướng nhìn ra biển sẽ tạo ra một đường chân trời khác biệt với các tòa nhà mới được sắp đặt 1 cách có chủ ý để tối ưu hóa ánh sáng mặt trời nhận được và cho phép các tuyến hành lang nhìn ra biển.



Hình 56 – Mặt đứng các công trình ven biển

## 5. Bản đồ không gian kiến trúc cảnh quan



Hình 57 – Sơ đồ ý tưởng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan





Hình 58 – Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan toàn khu



Hình 59 - Phối cảnh tổng thể nhìn từ hướng Tây – Nam





*Hình 60 - Phối cảnh tổng thể nhìn từ cửa ngõ phía Bắc*



*Hình 61 - Tổng thể khu vực nhìn từ biển vào theo hướng Đông Bắc – Tây Nam*





Hình 62 - Tổng thể khu vực nhìn từ khu vực Bắc Vũng Tàu qua

## V. THIẾT KẾ ĐÔ THỊ:

### 1. Khung thiết kế đô thị chung:

#### 1.1. Công trình điểm nhấn:

- Điểm nhấn cảnh quan: Quy hoạch các không gian sinh hoạt cộng đồng như quảng trường biển, không gian mở tạo hướng nhìn ra biển. Ngoài ra còn có chức năng kết nối không gian các khu dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng ven biển với không gian sinh hoạt cộng đồng, tạo tính liên kết cho các khu vực ven biển.
- Điểm nhấn tầng cao: Sử dụng các hình thức khách sạn nghỉ dưỡng cao cấp tại các khu dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng ven biển, cao dần từ phía Tây Nam đến Đông Bắc khu đất, với công trình có tầng cao nhất là 80 tầng. Đồng thời đảm bảo tầng cao công trình tại các khu du lịch thấp dần từ đất liền ra biển, nhằm sử dụng tối đa các lợi thế tự nhiên như ánh sáng, mặt nước.

#### 1.2. Các tuyến, trục không gian cảnh quan chính

##### a) Trục cảnh quan chính hướng biển – Đường Hàng Điều:



- Đường Hàng Điều đóng vai trò trục cảnh quan chính hướng biển, lộ giới 50m thiết kế với dải phân cách rộng 14,5m nâng cao vẻ đẹp cảnh quan cũng như giúp giảm ảnh hưởng xấu của khói bụi và tiếng ồn đô thị.
- Trục không gian Hàng Điều sẽ được chia thành các lớp không gian chính:
  - + Không gian giao thông cơ giới;
  - + Dải cây xanh cách ly kết hợp công viên ở giữa rộng 14,5m;
  - + Dải đỗ xe máy tạm thời kết hợp trồng cây xanh và các tiện nghi đường phố (ghế ngồi, thùng rác, đèn đường, ...);
  - + Dải đi bộ;
  - + Dải không gian nửa riêng: được tổ chức trong khoảng lùi của các công trình hỗn hợp cao tầng, kinh doanh các dịch vụ ngoài trời;
  - + Mặt tiền các công trình hỗn hợp cao tầng.



*Mặt cắt đường Hàng Điều lộ giới 50m, dải phân cách rộng 14.5m*

- Bên cạnh đó, thiết kế 05 trục hướng biển khác song song nhau: đường D1, Đ. Cầu Cháy, D15, D5 và Nguyễn Hữu Cảnh nổi dài.





Hình 63 – Minh họa không gian tuyến đường Hàng Điều

**b) Trục cảnh quan xanh kết nối theo phương ngang – Đường R1:**

- Đường R1 là trục ngang kết nối quảng trường biển và các không gian mở ngoài biển với nhau, được thiết kế tuyến giao thông xanh dành cho đi bộ, xe đạp, xe điện dọc theo đường bờ biển với chiều rộng 10m, cần được tổ chức sinh động bằng vật liệu gạch dẫn hướng, và các trang thiết bị đô thị tiện ích.
- Tổ chức các hoạt động vui chơi giải trí cũng như bố trí các loại hình kinh doanh dọc tuyến đường như kinh doanh ẩm thực biển, kinh doanh đồ lưu niệm và các sản phẩm du lịch đặc trưng của khu vực... dưới hình thức các kiosk. Đề xuất tổ chức chợ đêm Chí Linh – Cửa Lấp trên dọc tuyến giúp mở rộng và phát triển các hoạt động dịch vụ du lịch ban đêm.
- Quy định vị trí đặt các kiosk và chỗ ngồi phục vụ ăn uống, tránh tình trạng lấn chiếm không gian đi bộ. Các điểm bán hàng phải được thiết kế đồng bộ về mặt màu sắc, hình thức kiến trúc linh động gọn nhẹ, không làm cản trở khả năng tiếp cận của người dân và du khách ra ngoài bãi biển.
- Tổ chức cây xanh dọc tuyến đảm bảo không che chắn tầm nhìn ra biển, chỉ tổ chức 2 tầng cây xanh là cây xanh phát tán trên cao, mặt đất là cỏ và hoa. Bố trí các điểm nghỉ chân dọc đường, ưu tiên các vị trí có điểm nhìn đẹp, bao quát được khu vực.





Hình 64 – Một số hình thức hoạt động kinh doanh dọc tuyến đường R1

**c) Tuyến cảnh quan rạch Cầu Cháy:**



- Tổ chức bố trí các hành lang xanh ven sông rạch, có thể kết hợp với các bậc tam cấp, bờ kè, cầu gỗ,... nhằm tạo tính đa dạng cho không gian và các hoạt động tương ứng.
- Tổ chức các không gian mở hướng ra mặt nước được xem như là các điểm nút thu hút các luồng di chuyển, các không gian mở này kết nối với nhau bởi các đường dạo và được định hướng bởi vật liệu, màu sắc, cây xanh và tiện ích khác. Khai thác giá trị mặt nước tạo liên kết giữa sông rạch và không gian mở.
- Liên kết 2 bên bờ sông bởi các điểm nhấn, kết hợp xây dựng các cây cầu tạo lối tiếp cận thuận tiện.
- Kết nối không gian công viên với các không gian mở nội bộ của các nhóm công trình xung quanh nhằm tạo tính liên tục và thuận tiện cho di chuyển.
- Đảm bảo hành lang cây xanh cách ly 2 bên bờ sông rạch.



Không gian rạch Cầu Cháy



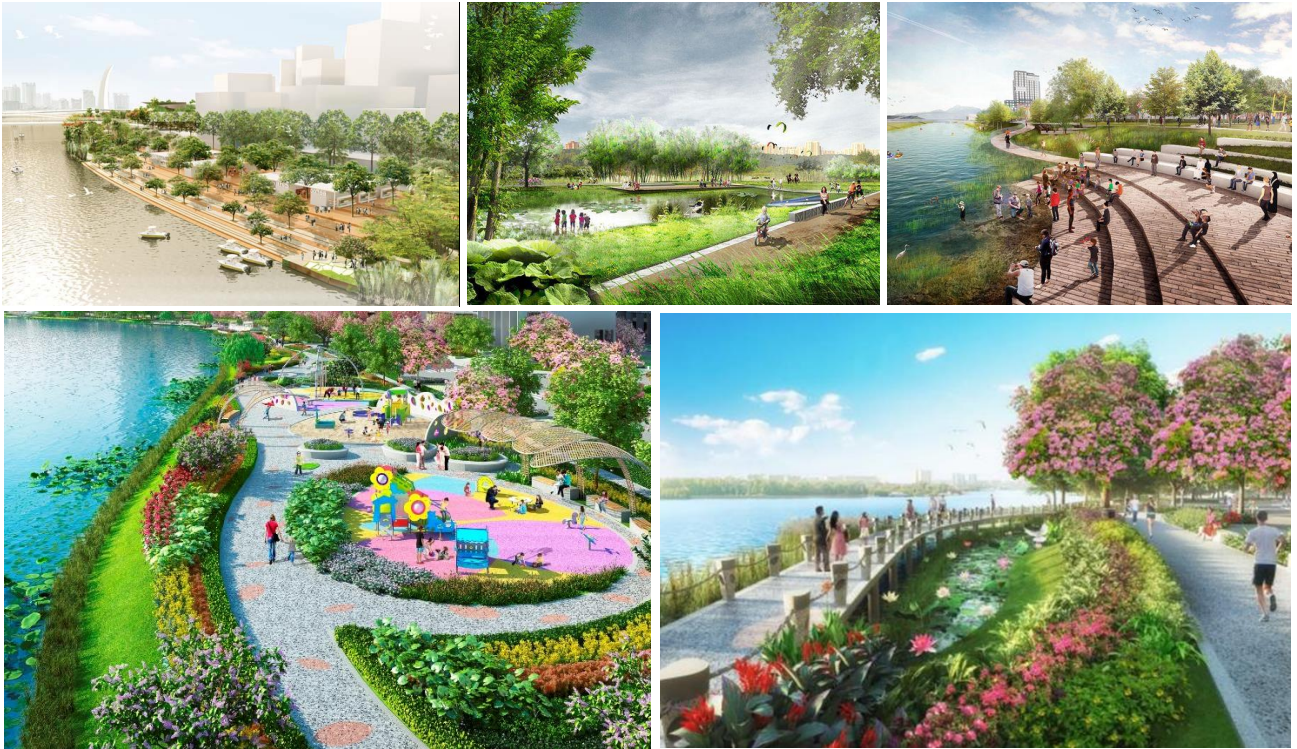
Hình 65 – Minh họa không gian cảnh quan tuyến rạch Cầu Cháy

### 1.3. Các không gian đặc trưng:

#### a) Không gian cảnh quan ven rạch Cầu Cháy:



- Đây là không gian mở, công viên vui chơi giải trí, công viên sinh thái lớn nhất khu vực quy hoạch, được tổ chức theo dạng tuyến hướng từ đường N6 (đường phân khu vực chính nối các khu chức năng trong toàn khu) ra biển và được kết thúc bằng không gian cộng đồng biển lớn.
- Khu vực ven rạch được ưu tiên cải tạo cảnh quan tự nhiên, giữ lại các loại cây hiện hữu, ... để giữ vẻ đẹp sinh thái của cảnh quan sông rạch khu vực, khuyến khích các giải pháp bờ kè kết hợp thảm thực vật nhằm hòa hợp với thiên nhiên và tăng tính mỹ quan cho vùng cảnh quan thiên nhiên ven sông.
- Tổ chức các điểm bến thuyền từ đó bổ sung thêm các loại hình du lịch trên hệ thống mặt nước sông rạch hiện hữu.



Hình 66 – Minh họa thiết kế không gian công viên ven rạch Cầu Cháy

**b) Các không gian cộng đồng mở ven biển :**

- Hình thành 02 quảng trường và 03 không gian cộng đồng ven biển được kết nối với nhau qua trục giao thông xanh rộng 10m, là điểm cuối của các trục giao thông hướng biển, với 02 quảng trường lớn ở cuối trục đường Nguyễn Hữu Cảnh và Hàng Điều, 03 không gian mở tại đường D1, D15 và D5 với các định hướng chủ đề như sau:



- + Quảng trường Nguyễn Hữu Cảnh (1,95ha) - Đường Nguyễn Hữu Cảnh: với các chức năng tổng hợp bao gồm trình diễn, mít tinh, tổ chức lễ hội, nơi biểu diễn ngoài trời, .. ngoài là nơi tập trung vui chơi, giải trí hằng ngày thì đây còn là nơi tổ chức các hoạt động và sự kiện lớn ngoài trời của thành phố Vũng Tàu.
- + Quảng trường Hàng Điều (0,77ha) - Đường Hàng Điều: Là nơi tập trung nhiều vui chơi, giải trí đặc sắc cho người dân và du khách như trình diễn ánh sáng kết hợp nhạc nước với hệ thống ánh sáng nhiều màu sắc được thiết kế âm dưới nền nhạc nước sôi động, bên cạnh đó các chi tiết trang trí, cây cảnh quanh quảng trường cũng được trang trí hệ thống chiếu sáng mỹ thuật làm tăng vẻ sinh động và thu hút mọi người;
- + Các không gian mở cuối đường D1, D15 và D5 là điểm cuối của các nút giao thông hướng biển, tăng sự tiếp cận mặt biển cho mọi người dân trong vùng.
- Quảng trường chính và các không gian mở ven biển sẽ được triển khai chi tiết trong các đồ án quy hoạch chi tiết hoặc dự án đầu tư theo kế hoạch vốn hằng năm của thành phố để phục vụ người dân trong khu vực cũng như khách du lịch.
- Các quảng trường, không gian mở là không gian công cộng chung, là điểm kết nối giữa con người với không gian biển, nơi tổ chức các hoạt động cộng đồng, giao lưu giữa cư dân và khách du lịch. Tổ chức không gian mở đảm bảo không bị che khuất tầm nhìn ra biển tuy nhiên phải xây dựng những công trình nghệ thuật là các tượng, vòi phun nước tạo ra điểm nhấn cho khu vực. Bố trí các điểm nghỉ chân có mái che, các công trình tiện ích đô thị (vd: nhà vệ sinh công cộng, đèn chiếu sáng, trạm xe điện...) nhằm nâng cấp chất lượng cảnh quan cây xanh chiếu sáng, quản lý tốt các hoạt động trò chơi đảm bảo mỹ quan.



- Thiết kế không gian mở kết hợp nhạc nước với vòi phun nước trên nền nhạc và được chiếu sáng bằng hệ thống led nhiều màu sắc.





Hình 67 – Minh họa thiết kế không gian quảng trường biển

**c) Không gian dịch vụ - du lịch ven biển :**

- Sử dụng các hình thức khách sạn nghỉ dưỡng cao cấp tại các khu dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng ven biển, cao dần từ phía Tây Nam đến Đông Bắc khu đất, với công trình có tầng cao cao nhất là 80 tầng. Đồng thời đảm bảo tầng cao công trình tại các khu du lịch thấp dần từ đất liền ra biển, đảm bảo sự thông thoáng cho cảnh quan toàn khu.
- Hình thức các công trình nghỉ dưỡng khuyến khích xây dựng theo hình thái kiến trúc xanh mang phong cách hiện đại, chú trọng tới tỷ lệ con người và đảm bảo sự hài hòa đối với cảnh quan sinh thái ven biển hiện hữu.
- Đối với không gian bãi biển: Ưu tiên sử dụng phục vụ nhu cầu tắm biển, các hoạt động thể dục thể thao trên cát, tổ chức sự kiện của người dân và du khách. Đề xuất tạo các không gian du lịch ban đêm, có thể tổ chức trên biển tuy nhiên cần có các quy định về quy mô, thời gian và có Ban quản lý chuyên trách quản lý.
- Quy định bố trí các điểm dịch vụ trên cát chỉ phục vụ dịch vụ giải khát. Tổng chiều dài các điểm không quá 20% tổng chiều dài bãi biển, không xây dựng hàng rào che chắn, kiến trúc nhẹ có thể tháo ráp, di chuyển, không được cản trở các sinh hoạt công cộng của người dân trên bãi biển và các hoạt động tắm biển.
- Bố trí các khu vực bên thuyền du lịch đón, trả khách kết hợp cảnh quan cây xanh hiện hữu nhằm gia tăng giá trị khai thác các loại hình dịch vụ du dịch trên biển.



Thể thao trên biển



Hoạt động nhóm



Lửa trại trên biển





Tắm biển

Bến du thuyền

Ăn thực trên biển

Hình 68 – Các hoạt động dịch vụ du lịch biển

**d) Khu thương mại dịch vụ tại cửa ngõ phía Đông Bắc :**

- Nút giao thông tại đường Võ Văn Kiệt và đường ven biển là cửa ngõ tiếp cận khu vực theo hướng Bắc, tổ chức khu thương mại cao 9 tầng làm điểm nhấn khu vực phía Bắc, ưu tiên khoảng lùi và tạo không gian mở lớn trước công trình thương mại tạo điểm nhấn về không gian và tạo sự thông thoáng tại nút.
- Không gian xanh bên trong khu cao tầng, đảm bảo dễ dàng tiếp cận và sử dụng, đạt được các giá trị thẩm mỹ tốt, phù hợp với cảnh quan xung quanh và môi trường.



Khu thương mại dịch vụ cao 9 tầng



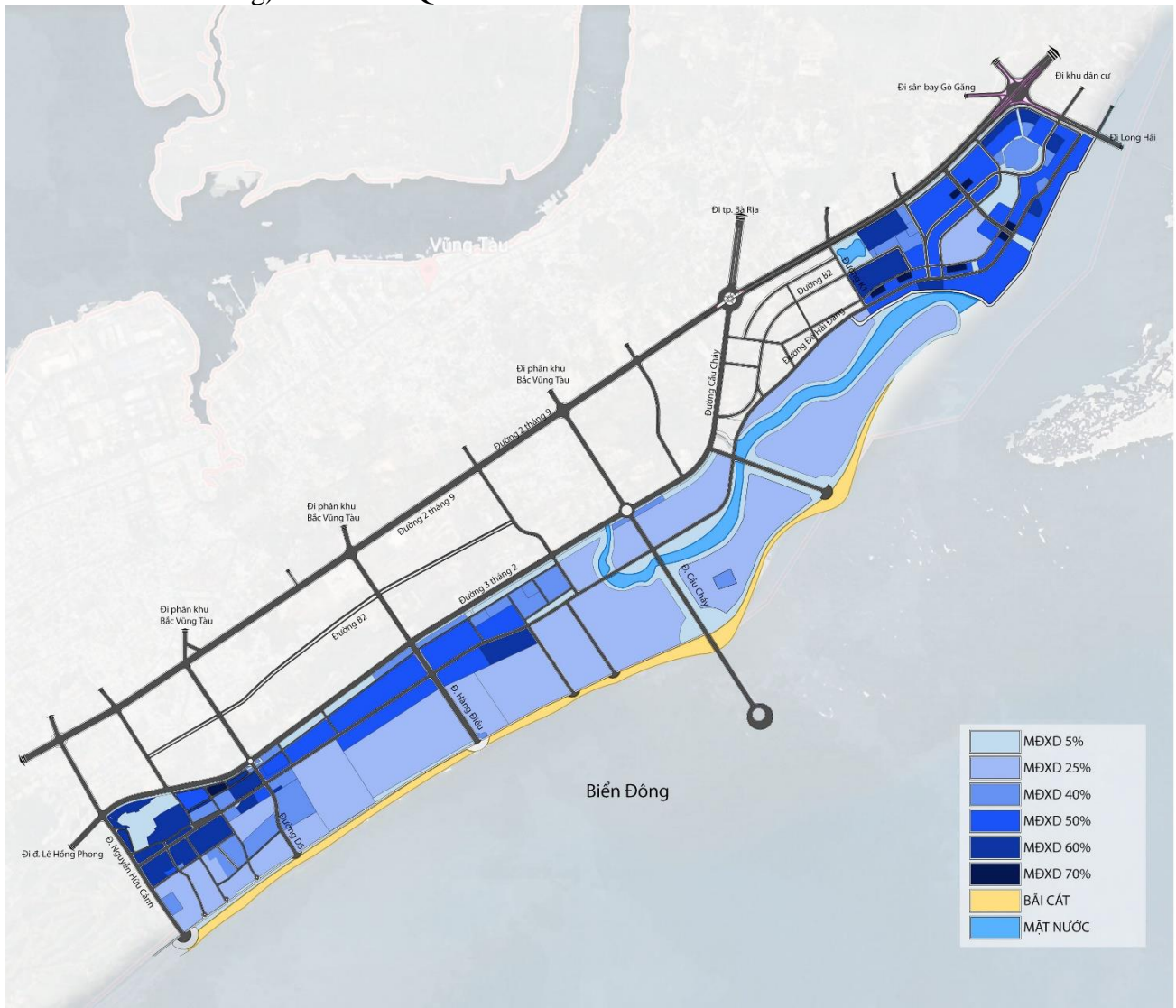




Hình 69 – Minh họa thiết kế không gian công viên cây xanh bên trong khu chung cư

#### 1.4. Các chỉ tiêu mật độ xây dựng tầng cao, chiều cao xây dựng công trình:

- Mật độ xây dựng:
  - + Mật độ xây dựng gộp toàn khu: 22,94%.
  - + Mật độ xây dựng gộp (brut-tô) tối đa của các khu dịch vụ - du lịch tổng hợp là  $\leq 25\%$ .
  - + Mật độ xây dựng cho từng loại hình nhà ở (chung cư, biệt thự, liên kế, khu ở hiện hữu chỉnh trang): Tuân theo QCXDVN 01:2021/BXD.

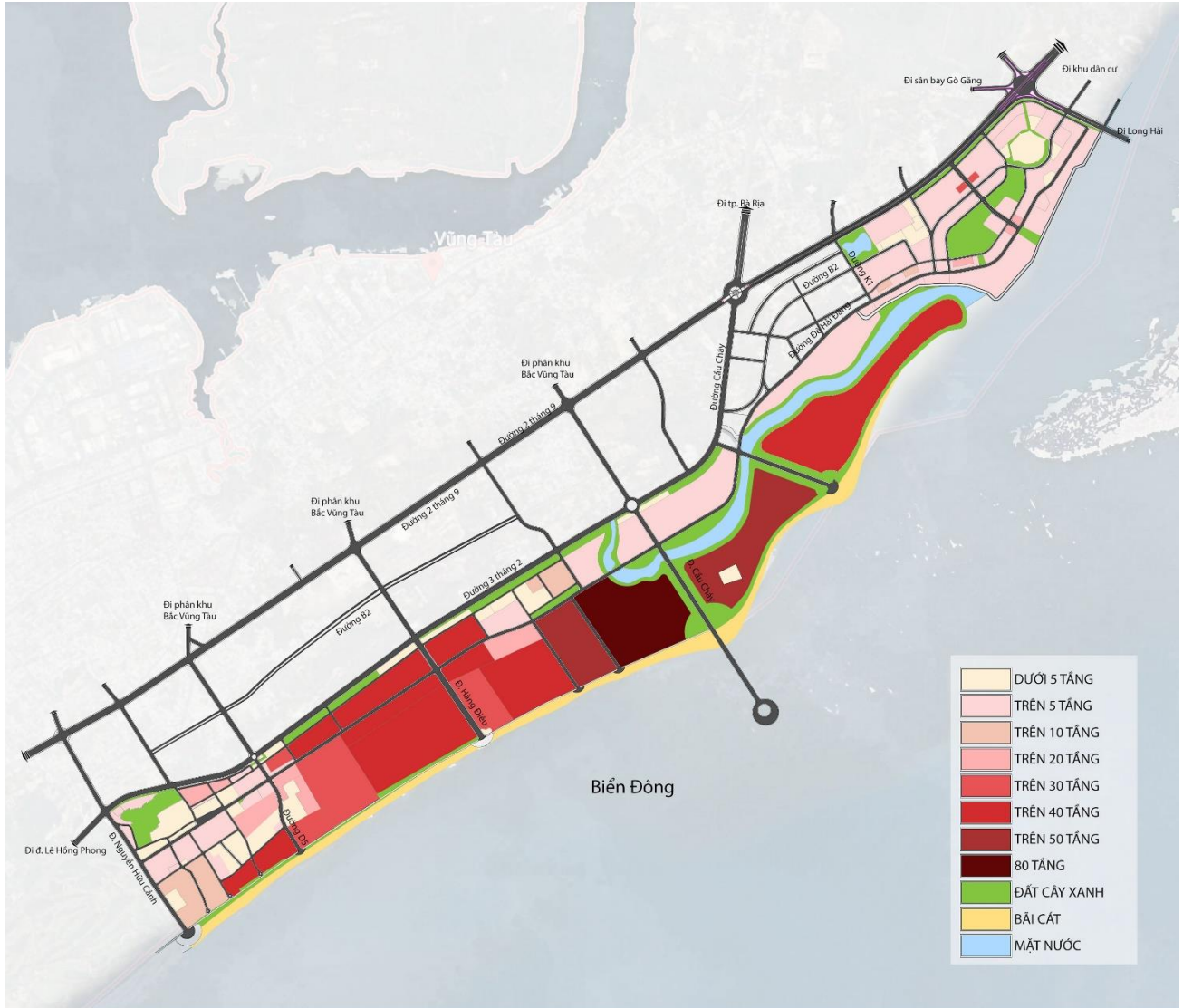


Hình 70 - Sơ đồ định hướng mật độ xây dựng

- Tầng cao:
  - + Dải hành lang du lịch liên kết trải dài ven biển có tầng cao tối đa là 80 tầng, với tầng cao thấp dần từ Đông Bắc đến Tây Nam khu vực quy hoạch.
  - + Các công trình cao tầng được xây dựng trên đất nhóm nhà ở chung cư có tầng cao từ 2 – 33 tầng.



- + Các công trình hỗn hợp có tầng cao tối đa là 25 tầng.
- + Các công trình ở mới thấp tầng có tầng cao dao động từ 2 – 9 tầng (biệt thự, nhà liên kế, chung cư thấp tầng, nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư, ...).
- + Các công trình thuộc đất đơn vị ở xây mới có tầng cao từ 2 – 40 tầng.
- + Các công trình công cộng như trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học cơ sở, trường liên cấp có tầng cao tối đa lần lượt là 3, 3, 4 và 4 tầng.
- + Các công trình thuộc đất nhà ở hiện hữu ổn định được định hướng tầng cao từ 1 - 9 tầng tùy theo tính chất và vị trí trục đường.

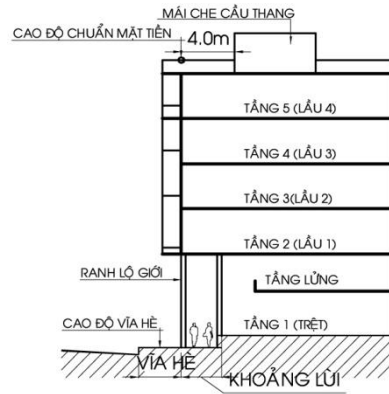


Hình 71 – Sơ đồ định hướng tầng cao

### 1.5. Khoảng lùi tối thiểu công trình so với chỉ giới đường đỏ:

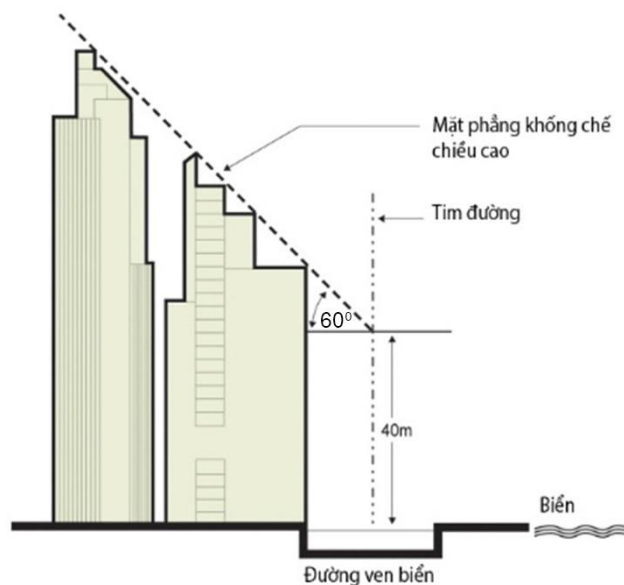
- Nhà ở hiện hữu ổn định cải tạo, chỉnh trang (bao gồm hiện hữu kết hợp dịch vụ du lịch):
  - + So với lộ giới trục đường:  $\geq 0\text{m}$
  - + So với đường hẻm:  $0\text{m}$
- Nhà ở biệt thự, nhà vườn xây mới:
  - + So với lộ giới đường:  $\geq 5\text{m}$
  - + So với ranh lô đất:  $2\text{m}$
- Nhà ở liên kế xây mới:
  - + So với lộ giới đường:  $\geq 3\text{m}$  (đối với nhà liên kế có sân vườn),  $0\text{m}$  (đối với nhà liên kế thương mại phố, tầng trệt lùi tối thiểu  $3\text{m}$  so với chỉ giới đường đỏ)

- + Khoảng lùi sau: 2m



### Khoảng lùi nhà liên kế phố

- Công trình công cộng (trường học, văn hóa, y tế, công cộng khác), thương mại dịch vụ:
  - + So với lộ giới đường:  $\geq 6m$
  - + So với ranh lô đất:  $\geq 3m$
- Công trình hỗn hợp:
  - + So với lộ giới đường:  $\geq 10m$
  - + So với ranh lô đất:  $\geq 6m$
- Công trình dịch vụ du lịch thấp tầng (dưới 9 tầng):
  - + So với lộ giới đường:  $\geq 6m$
  - + So với ranh lô đất:  $\geq 3m$
- Công trình dịch vụ du lịch cao tầng (9 tầng trở lên):
  - + So với lộ giới đường:  $\geq 10m$
  - + So với ranh lô đất:  $\geq 6m$
  - + Nguyên tắc lùi đối với công trình dịch vụ du lịch gần đường bờ biển: Đỉnh cao nhất của công trình không được vượt quá mặt phẳng chéo 60 độ dựng lên từ độ cao 40m phía trên tim đường giao thông ven biển.



### 1.6. Hình khối, hình thức kiến trúc chủ đạo:

- ❖ Đối với khu chung cư cao tầng:

- Hình khối: Bố cục được tổ chức theo hình dáng khu đất và dựa theo yếu tố vị trí, các nút giao thông tạo thành điểm nhấn tầng cao cho từng khu vực, đặc biệt là khu vực thuộc đất ở hỗn hợp.
  - o Các khối nhà bố trí tạo không gian sinh hoạt cộng đồng, không gian xanh bên trong khu cao tầng. Khuyến khích sử dụng hình thức kiến trúc công trình xanh như bố trí các mảng xanh tại các ban công hoặc các mảng xanh lớn tại các tầng thượng hoặc các nóc tầng, thông tầng. Đồng thời bố trí cảnh quan cây xanh – mặt nước quanh khuôn viên và giữa các khối công trình.
  - o Tổ chức theo hướng giảm mật độ xây dựng, khuyến khích đóng góp không gian mở cho các hoạt động của cộng đồng, thiết kế cảnh quan đẹp và thân thiện.
- Hình thức kiến trúc: Sử dụng hình thức kiến trúc hiện đại, xây dựng theo lối kiến trúc xanh, kiến trúc sinh thái và kiến trúc bền vững. Tạo nhịp điệu kiến trúc hợp lý thông qua việc hướng dẫn thiết kế vị trí, kích thước các cửa đi, cửa sổ, hiên, ban công, lô gia cho đồng bộ toàn khu vực.
  - o Vía hè lát gạch hoặc đá, đồng thời cần chừa một số khu vực để xe trên vỉa hè phục vụ cho các hoạt động thương mại ở tầng trệt, không gây xáo trộn không gian đi bộ cho khách bộ hành.
- Các công trình chung cư sinh thái đảm bảo dễ dàng tiếp cận và sử dụng, đạt được các giá trị thẩm mỹ tốt, phù hợp với cảnh quan xung quanh và môi trường.
- Màu sắc: Sử dụng màu sắc làm tăng sự sinh động, tường sơn nước, ốp đá, gỗ. Hòa hòa giữa sáng và tối, trang nhã, hiện đại. Sử dụng một số màu sơn nhân tông màu đậm tạo cảm giác công trình ổn định, vững chắc và có thẩm mỹ tốt.



❖ **Đối với nhà phố, nhà liên kế, nhà ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang**

- Hình khối: Bố trí theo từng cụm với đa dạng hình khối, có thể hình chữ nhật, hình chữ L... làm cho các dãy nhà ở trở nên sinh động và đa dạng hơn. Tầng cao phù hợp với quy định, định hướng quy hoạch của toàn khu vực.
- Hình thức kiến trúc: Hiện đại, phù hợp về hình khối, màu sắc, vật liệu bền vững, kiến trúc xanh, kiến trúc sinh thái. Đảm bảo hình thức kiến trúc các dãy nhà phù hợp với các công trình kiến trúc lân cận. Phù hợp với các công trình lân cận về chỉ giới; nhịp điệu kiến trúc theo phương ngang, phương đứng; chiều cao, hình thức mái, vật liệu xây dựng, ... Quản lý kiến trúc loại hình nhà phố để bảo đảm phát triển hài hòa, đồng bộ, khuyến khích tạo được khoảng lùi 3m tại tầng trệt và mái đua che nắng cho người đi bộ (đối với nhà ở liên kế thương mại), đối các với khu nhà ở hiện hữu, nhà liên kế vườn khuyến khích tạo được khoảng lùi của công trình để tổ chức sân trước, trồng cây xanh, hàng rào thưa thoáng để tăng cường không gian mở cho các tuyến đường nhỏ và đường hẻm.
- Màu sắc: Sử dụng các hình thức sơn công trình như sơn đồng bộ cùng một màu tạo cảm giác thống nhất và ổn định cho ngôi nhà hay sơn nhân tông màu đậm tạo cảm giác ổn định, vững chắc hơn. Có thể sử dụng kết hợp các tông màu ấm, tối tạo cảm giác sang trọng, cao cấp.





❖ **Đối với nhà ở biệt thự:**

- Hình khối: Khối công trình được thiết kế bố trí dựa theo lô đất, với đa dạng kích thước, đáp ứng nhu cầu ở của từng đối tượng phục vụ. Hình khối thiết kế tạo thành không gian riêng biệt, tạo sự thoải mái, tiện nghi cho gia chủ. Chú trọng các hình thức lấy sáng cho công trình.
- Hình thức kiến trúc: Sử dụng phong cách kiến trúc đa dạng như hiện đại hoặc bán cổ điển.
- Màu sắc: Trang nhã, hiện đại, nhẹ nhàng hòa hợp với xung quanh. Sử dụng đa dạng phương án phối hợp tông màu sơn như trắng kết hợp đen tạo phong cách hiện đại hoặc trắng, đen và nâu tạo phong cách cổ điển.



❖ **Đối với các công trình công cộng:**

- Hình thức kiến trúc: Ưu tiên sử dụng các thiết kế kiến trúc xanh, hiện đại nhằm làm sinh động khu vực.
- Vật liệu lợp tôn hoặc ngói. Mái bằng hoặc mái dốc. Trường hợp mái bằng cần bổ sung mái dốc vào các thành phần phụ của công trình như mái hiên, mái đón.

❖ **Đối với các công trình dịch vụ - du lịch nghỉ dưỡng**

Một số hình thức kiến trúc dịch vụ - du lịch như khách sạn, condotel, bungalow, ...

- Hình khối: Đặc sắc, kiến trúc nổi bật, thiết kế dựa theo vị trí, không gian, địa hình khu vực thiết kế. Đảm bảo phù hợp với quy định, quy chuẩn hiện hành. Đối với các hình thức công trình dịch vụ du lịch ven biển như bungalow, homestay trong các khu resort, hình khối, diện tích được bố trí tùy thuộc vào nhu cầu của chủ đầu tư.



- Hình thức kiến trúc: Khuyến khích sử dụng hình thức kiến trúc xanh, hiện đại, hạn chế can thiệp vào địa hình tự nhiên. Đối với công trình khách sạn ven biển, sử dụng các hình thức lấy sáng tự nhiên như kính, mái che lấy sáng, lam gỗ, .... Với các công trình khác như bungalow hay homestay, sử dụng các hình thức kiến trúc đặc trưng của loại hình công trình này như xây dựng thường 1 tầng, thiết kế đơn giản nhưng tiện nghi, sử dụng vật liệu truyền thống như gỗ, tre, nứa, lá cọ, lá tranh, ...



- Màu sắc: Đối với công trình khách sạn ven biển, sử dụng các tông màu sơn sáng như trắng hoặc kết hợp giữa các màu sáng lại với nhau, tạo cảm giác hiện đại cho công trình.







### 1.7. Hệ thống không gian mở, không gian xanh:

#### ❖ Hệ thống không gian mở ven biển

- Việc thiết kế, bố trí khai thác hệ thống không gian ven biển tại khu vực quy hoạch phải đảm bảo đáp ứng các nguyên tắc thiết kế khu ven biển chung, bao gồm:
  - + Đảm bảo duy trì chắc năng luôn biến đổi của các hệ thống ven biển và hệ sinh thái.
  - + Bảo vệ khu sinh sống và hạ tầng tránh được những hiểm họa tác động do biến đổi khí hậu
  - + Cung cấp các tiện ích công cộng dọc theo bãi biển, đáp ứng tiện nghi và thu hút người đi bộ.
  - + Thúc đẩy cơ hội đầu tư và phát triển khu vực
  - + Đảm bảo tính thẩm mỹ cao, kết nối được với cảnh quan chung của đô thị
- Thiết kế quảng trường:
  - + Hình thành quảng trường với mảng xanh lớn kết nối với bãi biển và các khu du lịch tổng hợp tạo không gian kết nối, phục vụ cộng đồng.
  - + Đảm bảo đáp ứng các nguyên tắc về quản lý, quy hoạch và thiết kế đô thị cho không gian công cộng ven biển như đặt mục tiêu bảo vệ hệ sinh thái tự nhiên lên hàng đầu; đảm bảo ứng phó tốt với các biến đổi khí hậu; dễ tiếp cận và là nơi trình diễn các giá trị nghệ thuật về kiến trúc, cảnh quan hoặc các hoạt động văn hóa, cộng đồng khác.
  - + Đảm bảo tiếp cận sử dụng hoàn toàn; không gian quảng trường được kết nối với hệ thống không gian công cộng chung trong đô thị và đồng thời kết nối với các hình thức di chuyển giao thông, trong đó ưu tiên giao thông công cộng.
  - + Bố trí các quảng trường, không gian cộng đồng trải dọc trên bờ biển trong khu vực quy hoạch. Các không gian mở kết hợp với các hoạt động đa dạng trong khu vực; kết hợp với công viên nhằm thu hút người dân và khách du lịch đến tham quan và thư giãn.
  - + Các quảng trường phải có không gian tổ chức sự kiện về văn hóa, xã hội, cộng đồng để phục vụ cho các dịp lễ, sự kiện lớn của thành phố Vũng Tàu.
  - + Hạn chế xây dựng các công trình cao tầng hoặc có diện tích lớn gây áp chế tại các không gian quảng trường biển ngoại trừ các công trình điểm nhấn cảnh quan, các tượng đài di tích lịch sử (nếu có) trong thiết kế của quảng trường.







– Thiết kế khu vực dọc bãi biển:

- + Tổ chức, bố trí tuyến đường đi bộ trên cát kết nối các công viên và các công trình dịch vụ ven biển, bar bãi biển, ...
- + Tổ chức các công trình thương mại dịch vụ, các không gian sinh hoạt thương mại như chợ đêm, các bar club ven biển, khu cắm trại đêm, khu quảng trường ánh sáng, ...
- + Hình thành hành lang xanh ven biển nhằm bảo vệ bãi biển, đồng thời tạo các khoảng không gian cho các hoạt động cộng đồng, hoạt động ven biển và trên biển.
- + Cho phép khai thác thương mại tại bãi biển, đa dạng các loại hình thương mại như ẩm thực, thể thao, dịch vụ nghỉ ngơi, tiện ích thương mại biển. Tuy nhiên tránh tư nhân hóa bãi biển, đảm bảo mọi người có thể tiếp cận bãi biển thuận tiện.
- + Sử dụng các điểm dừng chân có mái che và trang thiết bị tiện ích để người dân có thể sử dụng không gian ven biển cả ban ngày lẫn ban đêm.
- + Bố trí các điểm tập kết rác dọc bãi biển nhằm hạn chế sự tác động của CTR đến môi trường biển, cấm không chôn lấp rác thải xuống biển và bờ biển.
- + Đảm bảo an ninh trật tự trong khu vực dọc bãi biển, có sự giám sát của các lực lượng, cơ quan chức năng trong việc quản lý bãi biển.
- + Hạn chế việc tác động đến cao độ nền tại khu vực dọc bãi biển.



Bar bãi biển



Nhà hàng ven biển



Công trình dịch vụ ven biển



Café biển



Chợ đêm



Tiểu cảnh

– Thiết kế các không gian thương mại dịch vụ du lịch, loại hình kinh tế đêm

- ❖ Chợ đêm:



- + Đề xuất bố trí các khu chợ đêm và các điểm dịch vụ kết hợp với không gian quảng trường nhằm thu hút và giữ chân khách du lịch dài ngày.
- + Tổ chức các sự kiện tại chợ đêm như Liên hoan ẩm thực đường phố của Việt Nam và các quốc gia khác, Liên hoan âm nhạc truyền thống, ... nhằm tăng tính đa dạng loại hình giải trí nghệ thuật và thu hút, giữ chân khách du lịch cư trú dài ngày. Không gian biểu diễn, trình diễn sự kiện nghệ thuật được bố trí trong quỹ đất dự trữ trong khu vực chợ đêm.
- + Bố trí các sạp, quầy bán hàng lưu niệm như trang sức làm từ ngọc trai, ốc biển, ... đặc sản mang hương vị đặc trưng của vùng biển Vũng Tàu, các đặc sản ẩm thực dân dã như nước mắm, hạt tiêu, khô mực, khô cá, ...
- + Có khung quản lý chặt chẽ đối với các loại hình kinh doanh chợ đêm, tránh để diễn ra tình trạng ép giá, mang lại cho du khách cảm giác yên tâm ngắm nhìn, chọn mua, từ đó giữ chân được khách du lịch.
- + Bố trí khu vực giám sát của các lực lượng chức năng nhằm đảm bảo an ninh cho khu vực chợ đêm, tránh để tình trạng trộm cướp ảnh hưởng đến kinh tế, an ninh của chợ đêm.
- + Các gian hàng buôn bán ẩm thực cần đảm bảo không ảnh hưởng đến môi trường, có các thiết bị, biện pháp xử lý như xử lý khói bụi từ than nướng đồ, hoặc các chất thải hữu cơ từ các nguyên liệu hải sản.



❖ Hoạt động du lịch ban đêm:

- + Ngoài chợ đêm và các dịch vụ kinh tế biển đêm khác, phát triển các loại hình tour du lịch trải nghiệm khác như tour câu cá, câu mực đêm, cắm trại đêm trên bãi biển, ... nhằm thu hút đối tượng khách du lịch là những người trẻ, năng động thích khám phá.
- + Bố trí các cầu cảng nhỏ hỗ trợ việc tiếp cận dễ dàng cho các tàu phục vụ câu cá, mực.
- + Bố trí không gian dành cho các bar di động trên bãi biển và các hoạt động thương mại dịch vụ lưu động khác.





Câu mực, câu cá đêm



Câu cá, mực đêm



Bar đêm bãi biển lưu động



Bar đêm bãi biển lưu động

- Thiết kế các không gian khác trong khu vực dọc bãi biển:
  - + Sử dụng các hình thức kiến trúc, vật liệu để tạo tính đặc trưng cho khu vực như các lối đi có lót ván gỗ, nhà chòi có mái che ngoài trời kết hợp với tiện ích thể dục, sân ngắm cảnh,...
  - + Đáp ứng đầy đủ khu vực bãi giữ xe, phục vụ cho nhu cầu của người dân. Các bãi đỗ xe được thiết kế hợp lý, thuận tiện cho tiếp cận, lối đỗ xe có cảnh quan, sử dụng các vật liệu thân thiện và kết nối với hình thức cảnh quan chung của khu vực ven biển.
  - + Bố trí bãi xe ngầm tại vị trí các công viên cây xanh.



Lối đi có lót ván gỗ



Lối đỗ xe có cảnh quan



Sân ngắm cảnh



Nhà chòi có mái che ngoài trời kết hợp với tiện ích thể dục



Không gian hoạt động chung cho mọi đối tượng



Các công trình phụ trợ, ngắm cảnh ven bờ biển

❖ **Hệ thống các tuyến, điểm cây xanh cảnh quan**

• **Cây xanh công trình:**

- + Khuyến khích trồng nhiều cây xanh trong công trình nhằm cải thiện vi khí hậu cho đô thị.



- + Cây xanh ở các công trình khuyến khích sử dụng các bồn cây di động có thể sắp xếp bố trí, chăm sóc bảo dưỡng dễ dàng.
- + Khu vực nhà liên kế khuyến khích trồng cây trên ban công, lô gia, sử dụng chậu cây với hình thức hiện đại, tiện lợi cho sử dụng và có thể thay đổi; trồng nhiều loại cây khác nhau nhằm tăng mảng xanh cho công trình.
- + Sử dụng các hình thức kết hợp mảng xanh vào công trình cao tầng như trồng cây trên các ban công hoặc trên mái tại các khách sạn ven biển.
- + Dựa theo hình khối, hình dáng và kích thước công trình nhằm tạo điểm nhấn và mỹ quan cho công trình.



*Tạo vườn trên mái*



*Trồng cây trong chậu*



*Tạo mỹ quan cho công trình*



*Tạo ra các mặt tiền xanh*



*Bồn hoa trên cửa sổ*



*Bồn hoa trên cửa sổ*

- **Cây xanh đường phố:**

- Nguyên tắc chung:
  - + Hình thức bố trí cây xanh, loại cây xanh trên đường phố phù hợp với từng cấp đường phố như đường chính đô thị trồng các cây bóng mát lớn, tán rộng, trục đường cảnh quan trồng các cây có hoa có chiều cao trung bình, tạo cảnh quan đẹp cho tuyến phố, các đường khu vực có thể trồng xen kẽ cây bóng mát và cây có hoa.
  - + Cung cấp bóng mát và cải thiện vi khí hậu cho người đi bộ trên trục đường
  - + Cây trồng ven đường phải đảm bảo an toàn cho người và phương tiện tham gia giao thông, đáp ứng yêu cầu về mỹ quan và vệ sinh môi trường đô thị.
  - + Hạn chế làm ảnh hưởng đến các công trình cơ sở hạ tầng trên mặt đất cũng như trên không.
- Sử dụng chủng loại cây thích hợp khí hậu và thổ nhưỡng khu vực.
- Cây mới trồng phải được chống giữ chắc chắn, ngay thẳng. Đối với cây đưa ra trồng kích thước lớn phải có giải pháp chống giữ phù hợp để đảm bảo an toàn cho sinh hoạt đô thị.
- Tận dụng những ô đất trồng cây bóng mát tại các vị trí phù hợp để bố trí trồng cỏ, hoa, cây bụi và các loại cây trang trí khác.
- Cây xanh trang trí: Chọn cây phong phú về chủng loại cây bản địa và cây ngoại lai, có mỹ quan, khuyến khích sử dụng cây trang trí theo từng mảng chủ đề, đảm bảo mỹ quan cho từng mùa, có giá trị thẩm mỹ cao (hình thái, màu sắc, khả năng chăm sóc dễ dàng).



Hình 72 - Sơ đồ định hướng cây xanh cảnh quan

– Các loại hình bố trí cây xanh được phân ra làm 3 loại, với:



### CÂY XANH TRỤC CHÍNH

- Lựa chọn các cây có tán lá rộng và dày, đảm bảo độ che phủ, tạo bóng mát.
- Chọn loại cây dễ trồng, sinh trưởng tốt dưới mọi môi trường, tỷ lệ sống cao, dễ chăm sóc.
- Các loại cây điển hình : cây Bằng, cây Bằng lăng, cây Chuông vàng, cây Sao đen, cây Dầu rái....



### CÂY XANH TRỤC PHỤ

- Có thể trồng xen kẽ cây có hoa và cây tạo bóng mát trên từng trục được, tùy thuộc vào chiều dài tuyến đường.
- Các cây điển hình : cây Osaka đỏ, Chuông vàng,, Phượng vĩ... tạo bóng mát và cảnh quan trên các trục đường nội khu.



### CÂY XANH TRỤC HƯỚNG BIỂN

- Lựa chọn ưu tiên các loại cây có hoa, tạo nên trục cảnh quan hướng biển hấp dẫn, đầy màu sắc.
- Các loại cây điển hình: Chuông vàng, Kèn hồng, Lộc Vừng, Sứ đại,... trồng dọc trên các trục đường hướng biển, tạo nên trục cảnh quan với điểm kết là các quảng trường biển.



### CÂY XANH TRỒNG VIÊN, BỒN CÂY

- Các loại cây được bố trí trong bồn hoa trong công viên và các dải phân cách tạo thêm cảnh quan và điểm nhấn trên trục đường và trong công viên.
- Các cây điển hình : cây Trạng nguyên, cây Dừa cạn, cây Bóng nước, cây Hoàng ngọc long, cây Cau trắng...



#### 1.8. Hệ thống cảnh quan đường phố

##### a. Cảnh quan dọc các trục đường chính và các khu vực công cộng, thương mại

###### ❖ Bố cục không gian

- Đường 3 tháng 2: Trên tuyến đường liên khu vực QL51C đoạn đi qua khu vực quy hoạch có lộ giới 43,0m, tổ chức hành lang cây xanh cách ly và các khu vực bên bãi.



- **Đường phân khu vực:** Trên các tuyến đường khu vực và đường phân khu vực, tổ chức các khu chức năng chính của đô thị chủ yếu bao gồm các khu ở hỗn hợp (chức năng ở và các dịch vụ khác), khu ở xây dựng mới thấp tầng, khu ở chung cư, khu ở kết hợp du lịch dịch vụ; các khu chức năng chủ yếu chính của đô thị chủ yếu bao gồm các khu công cộng, y tế, giáo dục, tôn giáo và các khu dịch vụ, du lịch, chuyển tiếp tầng cao hài hòa, cao nhất từ khu dịch vụ du lịch phía Đông Bắc khu đất (80 tầng) phía Tây Nam khu đất (11 tầng) tạo sinh động cho toàn khu vực
- **Đường nội bộ các nhóm nhà và hẻm nhỏ:** Trên các tuyến đường nội bộ, đường hẻm, tổ chức các không gian khu ở thấp tầng và một số công trình công cộng. Hạn chế phát triển các khu ở cao tầng và các không gian mở lớn so với nhóm ở.

❖ **Quản lý hình thức kiến trúc công trình**

Hình khối, hình thức kiến trúc chủ đạo của từng loại hình kiến trúc được đề xuất tại Phần IV, mục 1.4. Đảm bảo sự hài hòa, đồng nhất về đường nét, màu sắc của các công trình, tạo thành tổ hợp điểm nhấn và cảnh quan đẹp cho khu vực:

- **Đường 3 tháng 2 và đường phân khu vực:**
  - + Đối với nhà ở phố, nhà liên kế và nhà ở hiện hữu cải tạo, chỉnh trang: Quản lý kiến trúc loại hình nhà phố để đảm bảo phát triển hài hòa, đồng bộ, khuyến khích tạo được mái đua che nắng cho người đi bộ.
  - + Đối với chung cư cao tầng: Tổ chức theo hướng giảm mật độ xây dựng, khuyến khích tổ chức các không gian cây xanh đảm bảo phục vụ cho chung cư và các khu vực xung quanh.
  - + Đối với khu vực công cộng: Ưu tiên sử dụng các thiết kế kiến trúc xanh, hiện đại, nhằm làm sinh động khu vực.
- **Đường nội bộ các nhóm nhà và hẻm nhỏ:** Quản lý kiến trúc loại hình nhà phố, nhà vườn và biệt thự để đảm bảo phát triển thấp tầng, hài hòa, đồng bộ, khuyến khích tổ chức sân trước, trồng cây xanh, hàng rào thưa thoáng để tăng không gian mở cho các tuyến hẻm nhỏ.

**b. Cảnh quan các khu ở**

❖ **Bố cục không gian**

- Không gian trong các khu ở chủ yếu là những dãy nhà thấp tầng, mật độ xây dựng trung bình như nhà liên kế mới (60%), biệt thự (40%-50%).

❖ **Quản lý hình thức kiến trúc công trình**

- Hình thức kiến trúc và vật liệu được đề xuất rõ tại Phần V, mục 1.5.

❖ **Cây xanh khu ở**

- Cây xanh khu ở: Sử dụng các loại cây đã được đề xuất tại Phần V, mục 1.7, nhằm tạo bóng mát và khuyến khích người đi bộ.

**c. Cảnh quan khu công viên và ven sông rạch:**

- Công viên trung tâm sử dụng với nhiều chức năng: vui chơi giải trí cho trẻ em, thanh thiếu niên, nghỉ dưỡng cho người già, không gian tổ chức các hoạt động sinh hoạt cuối tuần, ... vì vậy, cần có giải pháp bố trí các khu vực chức năng hợp lý, nhằm đảm bảo tốt các hoạt động cho cộng đồng dân cư.
- Ven bờ sông rạch giữ lại các loại cây hiện hữu, ... để giữ vẻ đẹp tự nhiên của cảnh quan sông rạch khu vực. Trong hành lang bảo vệ sông rạch, bố trí đường dạo, cây xanh theo dạng hình học để làm nổi bật cảnh quan, thu hút tầm nhìn.
- Tổ chức các không gian công cộng cho các hoạt động ngoài trời như picnic, đi dạo, khu vui chơi trẻ em, khu tập thể dục ngoài trời,... tạo tính đa dạng và thu hút sự tham gia của cộng đồng.
- Bố trí không gian linh hoạt, phân bố các tuyến đường chính, phụ trong công viên rõ ràng và dễ dàng cho việc định hướng trong di chuyển, kết hợp các dãy cây xanh định hướng, cây xanh cho bóng mát với các loại cây bụi, cây hoa, mảng cỏ,... hình thành nên không gian sinh động

và gắn gũi với thiên nhiên. Hình thành các quảng trường là nơi tập trung đông người cho các hoạt động biểu diễn, tụ họp, tổ chức sự kiện.

- Đối với dãy bờ ven sông, khuyến khích các giải pháp bờ kè kết hợp thảm thực vật nhằm hòa hợp với thiên nhiên và tăng tính mỹ quan cho vùng cảnh quan thiên nhiên ven sông.

## **2. Khung thiết kế đô thị cho từng khu vực đặc trưng:**

Từ các điều kiện hiện trạng và định hướng ý tưởng cũng như các giải pháp quy hoạch sử dụng đất tổng thể, khu vực nghiên cứu được phân thành các khu vực đặc trưng và đề xuất các giải pháp hướng dẫn thiết kế đô thị cho từng khu vực như sau:

### **2.1. Các khu nhà ở hiện hữu ổn định (cải tạo, chỉnh trang)**

#### **a. Nguyên tắc thiết kế**

- Tôn trọng các công trình hiện trạng, không tăng mật độ cư trú, giảm mật độ xây dựng và tăng tầng cao.
- Đảm bảo tuân thủ các quy định, quy chuẩn hiện hành.
- Đảm bảo các yêu cầu về hình thức kiến trúc, khoảng lùi, mật độ xây dựng, ... và kết nối với các không gian cộng đồng, không gian mở.
- Đảm bảo khả năng tiếp cận dễ dàng, thuận tiện.
- Chủ yếu tập trung vào các giải pháp cải tạo nhằm nâng cao chất lượng môi trường ở bao gồm:
  - + Sử dụng các quỹ đất công, đất trống để thiết lập các không gian công cộng như công viên nhỏ là lõi hạt nhân của các điểm dân cư.
  - + Cải tạo, nâng cấp hệ thống hạ tầng: đường đi, hệ thống cấp thoát nước, đi ngầm hệ thống cáp điện và viễn thông, quy hoạch đầu nối các trục đường.
  - + Nghiên cứu giải pháp kết nối không gian kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật giữa các khu vực nhà ở xây dựng mới, khu nhà tái định cư và khu nhà ở hiện hữu chỉnh trang bằng các không gian mở, không gian cộng đồng như không gian cây xanh, vườn hoa, các công trình văn hóa cộng đồng, ...

#### **b. Các chỉ tiêu kỹ thuật**

- Mật độ xây dựng tối đa: 60%
- Tầng cao linh hoạt từ 1-9 tầng tùy theo điều kiện xây dựng; đảm bảo các tầm nhìn, góc nhìn phù hợp theo từng cấp đường:
  - Nhà ở dọc đường 3 tháng 2: cho phép xây dựng 1-9 tầng tạo bộ mặt đô thị hiện đại, đồng bộ với các dự án xung quanh.
  - Nhà ở kết hợp dịch vụ du lịch: cho phép xây dựng 1-9 tầng, các tầng dưới để kinh doanh dịch vụ du lịch, các tầng trên để ở.
  - Nhà ở dọc các trục đường chính, đường phân khu vực: cho phép xây dựng 1-4 tầng, tầng trệt để kinh doanh các dịch vụ thương mại ven đường, các tầng trên để ở.
  - Nhà ở trong các hẻm nhỏ: 1-3 tầng tạo không gian thoáng đãng cho hẻm.
- Loại hình kiến trúc điển hình: nhà liên kế, nhà phố đã chỉnh trang.

#### **c. Hình thức kiến trúc**

- Khuyến khích sử dụng hình thức kiến trúc xanh như tạo mảng xanh trên ban công hay bố trí các chậu cây nhỏ tại mặt tiền.
- Hình khối, hình thức kiến trúc được đề xuất thiết kế tại Phần IV, mục V - 1.6.
- Thống nhất về chiều cao mỗi tầng, bảng hiệu, khoảng nhô ra của ban công, hình thức kiến trúc tầng trệt, ... để tránh tình trạng lộn xộn làm mất vẻ mỹ quan đô thị.
- Đối với các hộ dân có nhu cầu xây mới, khi xây dựng mới phải tuân thủ theo các quy định, quy chuẩn được đề cập trong đồ án này, đặc biệt là mật độ xây dựng và tầng cao.

- Các công trình tôn giáo như đình, chùa, nhà thờ nếu có tình trạng xuống cấp cần có biện pháp duy tu, sửa chữa.
- Quản lý cốt nền khi xây dựng công trình mới, tránh việc xây dựng có nền xây dựng quá cao, làm mất cân bằng cao độ so với toàn khu.
- Loại bỏ các hàng rào chắn giữa các công trình, tăng tính kết nối cộng đồng dân cư tại đây.
- Mặt đứng mang tính chất liên tục, kết hợp các loại hình kiến trúc đa dạng tạo tính năng động cho các dãy phố, khuyến khích sử dụng nét tương đồng trong kiến trúc và kiến trúc địa phương, vật liệu địa phương và khai thác tầng trệt cho các loại hình kinh doanh - thương mại hóa.
- Khuyến khích sự thay đổi mặt đứng theo nhịp điệu, tạo sự sinh động cho dãy phố.
- Đối với các góc phố cần có thiết kế nhà ở khác biệt, khi cải tạo chỉnh trang có thể nâng tầng cao hoặc chuyển đổi chức năng sử dụng đất theo hình thức hợp lô đất, tạo thành điểm nhấn không gian cho các góc phố.



- Trên các trục đường thương mại dịch vụ có vỉa hè rộng trên 3m, nhà ở hiện hữu xây dựng giáp với chỉ giới đường đỏ được xây dựng mái đua che nắng. Độ vươn của mái đua phải bằng đúng 2m tính từ chỉ giới đường đỏ; chiều cao cách mặt vỉa hè tối thiểu 3,5m. Kết cấu mái đua che nắng phải bảo đảm bền vững và an toàn.
- Tận dụng triệt để các khoảng trống trước nhà để trồng cây xanh, có thể trồng ở sân trước hoặc cải tạo nhà thêm ban công đối với nhà nhỏ, nhằm giảm nhiệt và đưa không khí mát vào nhà.



Hình 73 - Minh họa các hình thức làm mát nhà bằng cây xanh

#### d. Không gian mở

- Thiết lập các không gian công cộng như công viên nhỏ tại các khu vực chưa được xây dựng như đất do cộng đồng làng xã cũ quản lý, ao, hồ, ... Các không gian này đóng vai trò là không gian sinh hoạt cộng đồng đồng thời đây còn là không gian thoát người khi xảy ra các sự cố không mong muốn như hỏa hoạn, động đất, ...



- Bố trí tổ chức thêm các không gian thương mại dịch vụ, buôn bán nhỏ lẻ khác nhằm phục vụ cho nhu cầu sinh hoạt, mua sắm của các hộ dân sinh sống tại đây.
- Đưa yếu tố mặt nước cùng các tiện ích đô thị khác vào khu dân cư hiện hữu như thùng rác công cộng, ...



Hình 74 - Minh họa các không gian mở trong hẻm, có thể kết hợp các nhà dân làm giàn leo cây xanh, tạo bóng mát trên các hẻm nhỏ

## 2.2. Các khu dịch vụ - du lịch nghỉ dưỡng ven biển

### a. Nguyên tắc thiết kế

- Đảm bảo tuân thủ các quy định, quy chuẩn hiện hành.
- Thiết kế chú trọng tạo sự cân bằng giữa các khu vực tự nhiên và các khu vực được xây dựng, tôn trọng hiện trạng kiến trúc cảnh quan, đặc biệt là bờ cát tại khu vực lập quy hoạch. Xây dựng dựa trên nền địa hình hiện trạng, phân tích rõ loại hình địa hình (Địa hình phẳng, tự nhiên, đặc biệt...) để có phương án xây dựng dựa theo địa hình,
- Hòa hợp không gian cảnh quan tự nhiên với cảnh quan nhân tạo trong các khu resort, hạn chế xây công trình dày đặc, đảm bảo mật độ xây dựng tuân thủ theo quy chuẩn, quy định hiện hành.
- Phù hợp với quy luật bố cục thẩm mỹ, cảm thụ thẩm mỹ.
- Kiến trúc các khu hướng đến đặc trưng vùng miền, giúp khách du lịch có thể dễ trải nghiệm cuộc sống gần gũi với người dân địa phương.
- Thiết kế các khối nghỉ dưỡng tạo thành một chuỗi liên hoàn, với các khu chức năng liền mạch nhau tạo tính liên tục trong các khu resort.



### b. Các chỉ tiêu kỹ thuật

- Đối với đất dịch vụ - du lịch:
  - + Mật độ xây dựng: 25%

- + Tầng cao tối đa: 9 – 80 tầng.
- + Loại hình kiến trúc điển hình: khách sạn nghỉ dưỡng cao cấp, biệt thự nghỉ dưỡng và một số công trình nghỉ dưỡng khác như bungalow, homestay, ...

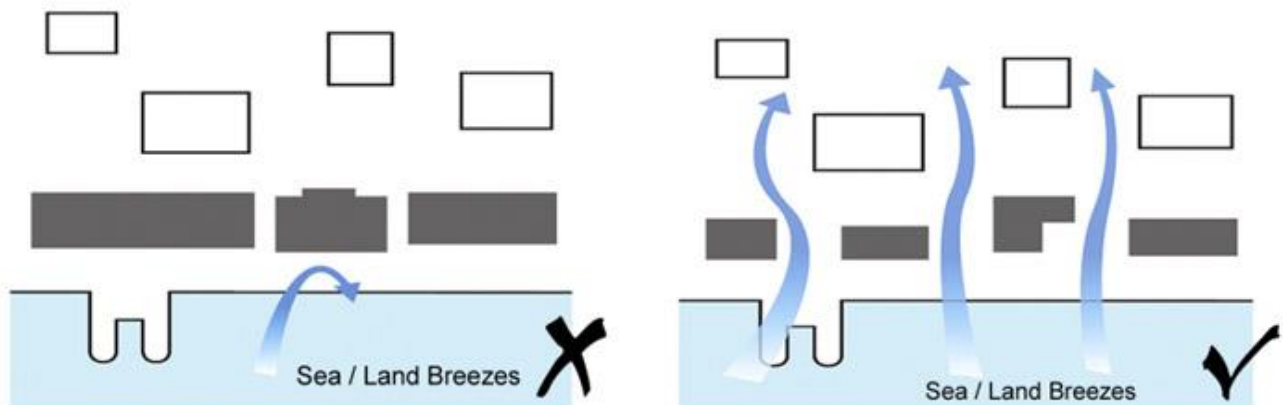
**c. Hình thức kiến trúc**

**• Đối với công trình khách sạn nghỉ dưỡng ven biển**

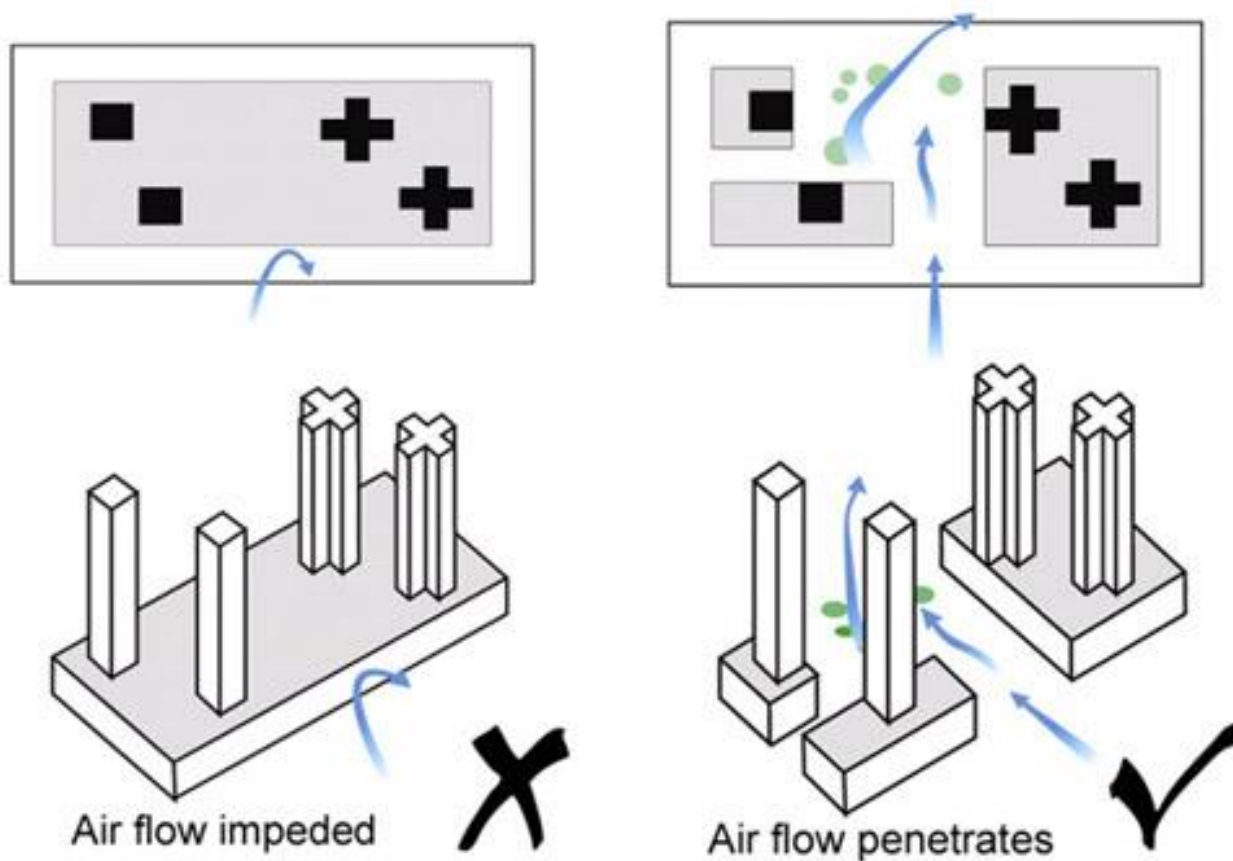
- Khuyến khích sử dụng hình thức kiến trúc xanh, như tạo ban công xanh, mái xanh và bố trí các mảng xanh xung quanh công trình.



- Hình khối kiến trúc đặc sắc, nổi bật, sử dụng các vật liệu lấy sáng, cách âm tốt như kính nhằm tận dụng tối đa các lợi thế tự nhiên, được đề xuất thiết kế tại Phần IV, mục V - 1.6
- Các công trình condotel cao tầng được thiết kế dạng tầng bậc theo hướng thấp dần ra biển, tăng khả năng đón gió và ánh sáng vào công trình.
- Hiện đại, sử dụng tông màu sáng, kết hợp với kính và một số vật liệu khác. Hình khối mạnh mẽ, tạo điểm nhấn khu vực.
- Bố cục kiến trúc khối để các công trình cao tầng trong các lô đất du lịch ven biển: Hạn chế bố cục dạng một dải công trình cao tầng dần trải mặt đứng theo chiều ngang song song với đường bờ biển gây che chắn tầm nhìn, hướng gió để chiều cao công trình xây dựng không lấn át khung cảnh bãi biển. Tỷ lệ mặt tiền liên tục của công trình hướng biển cao tầng chiếm không quá 40% chiều ngang lô đất giáp biển, đảm bảo khoảng cách giữa các công trình cao tầng đủ lớn thông thoáng với tuyến sau (tổ chức quy hoạch kiểu so le, răng lược... nhằm hạn chế việc hình thành các giải pháp kiến trúc mặt đứng trải dài hết lô đất), tuân thủ theo QCVN 01:2021/BXD, ưu tiên bố cục công trình theo hướng vuông góc với đường bờ biển, gia tăng mặt thoáng ven biển.
- Quy định chiều cao phân đế đối với các công trình dịch vụ du lịch cao tầng: Phân đế cao 5 tầng với chiều cao tối đa phân đế là 30m.







Minh họa bố cục các công trình cao tầng ven biển



Dự án Khu nghỉ dưỡng Aria Đà Nẵng





- **Đối với công trình biệt thự cao cấp nghỉ dưỡng trong các khu resort**
  - Pha trộn yếu tố địa phương với thiết kế hiện đại và vật liệu địa phương.
  - Sử dụng nhiều vách kính cường lực rộng để tạo các góc view đẹp khi nhìn từ trong nhà ngắm cảnh đẹp vùng ven biển.
  - Chủ yếu sử dụng các vật liệu hiện đại kết hợp hình khối đơn giản.
  - Hình thức kiến trúc được nghiên cứu phù hợp với địa hình, khí hậu, nhiệt độ, ... tại khu vực lập quy hoạch.
  - Hình thức đa dạng, hiện đại, thiết kế mảng khối khỏe khoắn.



- Khuyến khích sử dụng công nghệ thông minh (hệ thống tiết kiệm năng lượng, năng lượng mặt trời, hệ thống điều khiển tự động trong nhà, hệ thống gara tự động).
- Tạo không gian mở trong từng căn biệt thự nghỉ dưỡng ven biển, tận dụng cảnh quan thiên nhiên ven biển.





- **Đối với một số loại hình kiến trúc dịch vụ nghỉ dưỡng khác**

- Bungalow:

- + Thiết kế tại vị trí riêng biệt, diện tích nhỏ và có kết cấu khá đơn giản. Được bố trí thành từng cụm nhỏ trong các khu resort, có xu hướng hướng biển.
- + Một số bungalow được cải tiến thành ngôi nhà nhỏ, đẹp, tiện nghi và thoải mái.
- + Diện tích của một bungalow tùy thuộc vào loại cho một khách, hai khách hay cho một gia đình nhưng diện tích rộng nhất thường không quá 150 m<sup>2</sup>.



- Nhà hàng, spa trong các khu resort:

- + Được bố trí, tổ chức trong các khu resort, nhằm phục vụ nhu cầu ăn uống, nghỉ dưỡng của khách du lịch.
- + Hình thức kiến trúc đồng bộ với định hướng phát triển kiến trúc cảnh quan của từng khu du lịch.
- + Kết hợp yếu tố mặt nước tự nhiên hoặc nhân tạo nhằm tạo điểm nhấn, sống động cho khu resort.





#### d. Không gian mở

- Kết hợp hài hòa giữa các công trình dịch vụ du lịch và các không gian cảnh quan khác như vườn dạo, bãi biển. Tổ chức các không gian nghỉ dưỡng riêng biệt.
- Tận dụng bãi biển tổ chức các hoạt động du lịch ban ngày và ban đêm như rạp chiếu phim ban đêm, cắm trại, nhà hàng ven biển, bar bãi biển, ... nhằm kết nối với cộng đồng.
- Không gian cây xanh trong các khu resort kết hợp với bãi biển công cộng, kết nối không gian mở của các khu resort với các không gian mở khác ngoài khu resort.
- Nên bố trí các không gian công cộng như công viên, quảng trường, phố đi bộ... làm các khoảng nghỉ nhằm phân đoạn các tuyến cao tầng.



## 2.3. Các khu nhà ở dự kiến xây mới

### a. Nguyên tắc thiết kế

- Đảm bảo tuân thủ các quy định, quy chuẩn hiện hành.
- Quản lý chặt chẽ các khu vực xây mới, tránh xây dựng theo kiểu tự phát sao cho phù hợp với cảnh quan lân cận.
- Các khu nhà ở dự kiến xây mới phải đảm bảo cơ cấu tổ chức không gian ở cần thiết, hài hòa giữa 3 không gian: cá thể - giao tiếp – cộng đồng.
- Đảm bảo tiêu chuẩn diện tích cho từng bộ phận chức năng sinh hoạt để có thể bố trí được đủ các trang thiết bị nội thất và các không gian thao tác trong sinh hoạt của chủ hộ.



Khu nhà ở xây mới phía Bắc

- Đảm bảo sự độc lập, khép kín cho từng căn hộ, từng không gian riêng tư, không gian nghỉ ngơi tất cả các thành viên trong gia đình.
- Đảm bảo được thuận phong, mỹ tục, đặc biệt là lối sống tâm linh, bếp, ...
- Công trình bền vững, tiết kiệm năng lượng cũng như đáp ứng được việc thay đổi, hiệu chỉnh không gian căn hộ khi cần thiết để phù hợp với hoàn cảnh nghề nghiệp, sở thích riêng cho từng căn hộ.
- Các công trình nhà ở chủ yếu xây dựng thấp tầng, sử dụng nhiều hình thức kiến trúc hiện đại, khuyến khích sử dụng mái dốc, có hành lang hai bên, gia tăng mật độ cây xanh trong thiết kế kiến trúc nhà ở nhằm giảm nhiệt và tăng cường điều hòa vi khí hậu của khu vực.
- Ưu tiên bố trí công trình ở các vị trí đẹp đem lại hiệu quả sử dụng đất cao
- Về yêu cầu quy hoạch
  - + Các công trình phải có bố cục mở, phân tán.
  - + Mật tiền trước nhà thông thoáng, cây xanh bao bọc quanh nhà.
  - + Không gian lớn, có thể ngăn chia linh hoạt.
  - + Không có sự tách biệt quá lớn giữa các không gian chức năng.

### b. Các chỉ tiêu kỹ thuật

- Đối với khu nhà ở xây mới thấp tầng:
  - + Mật độ xây dựng tối đa: 60% đối với nhà liên kế phố, 60% đối với nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư, 40-50% đối với biệt thự.
  - + Tầng cao tối đa: 5 tầng đối với nhà liên kế phố, nhà ở liên kế tái định cư; 9 tầng đối với nhà ở xã hội; 2,5-4 tầng đối với biệt thự.
  - + Loại hình kiến trúc điển hình: biệt thự, nhà liên kế phố, chung cư thấp tầng
- Đối với nhà ở hỗn hợp:
  - + Mật độ xây dựng tối đa: 60%.
  - + Tầng cao tối đa: 25 tầng.
  - + Loại hình kiến trúc điển hình: chung cư, biệt thự, nhà liên kế phố.

- Đối với nhà ở chung cư:
  - + Mật độ xây dựng tối đa: 70%
  - + Tầng cao tối đa: 9-33 tầng.
  - + Loại hình kiến trúc điển hình: chung cư thấp tầng (5-9 tầng), chung cư cao tầng (33 tầng)
- Đối với khu đất đơn vị ở
  - + Mật độ xây dựng tối đa: 50%
  - + Tầng cao tối đa: 40 tầng.
  - + Loại hình kiến trúc điển hình: bao gồm tất cả các hình thức ở như nhà ở thấp tầng, chung cư cao tầng, biệt thự, khu hỗn hợp, ...

**c. Hình thức kiến trúc**

Hình thức, hình khối kiến trúc được đề xuất thiết kế trong Phần IV, mục V - 1.6.

**• Đối với nhà liên kế phố**

- Ưu tiên sử dụng kiến trúc hiện đại, đơn giản.
- Thiết kế hài hòa với các khu vực xung quanh, kết hợp với không gian cảnh quan và các tiện ích đường phố tạo thành khu dân cư hiện đại, văn minh.
- Thiết kế dựa theo hình dạng lô đất, đồng đều, bố trí tạo thành từng dãy phố.
- Khuyến khích sử dụng các dạng tổ hợp mặt đứng khác nhau theo từng cụm nhà từ 3-4 nhà, nhưng vẫn đảm bảo sự đồng điệu về ngôn ngữ kiến trúc trên toàn bộ tuyến đường, có thể sử dụng màu sắc khác nhau tạo sự sinh động cho tuyến phố.



**• Đối với nhà ở biệt thự**



- Ưu tiên sử dụng kiến trúc hiện đại, đơn giản, tránh sử dụng các hình khối lớn gây mất cân bằng cho toàn khu, gây áp chế, không hài hòa với tỷ lệ con người.
- Sử dụng tông màu sáng, hài hòa về thẩm mỹ, tránh sử dụng các tông màu quá chói, quá nổi bật hoặc không hợp với định hướng mỹ quan của toàn khu vực lập quy hoạch.
- Thiết kế hình khối hài hòa với khu vực xung quanh, đồng thời có các thiết kế cảnh quan bên trong và ngoài công trình.
- Dựa theo kích thước lô đất đã được hoạch định trước, thiết kế hình khối công trình phù hợp với kích thước đã đề ra. Mật độ xây dựng thấp, với tối đa 40-50% cho phép biệt thự có nhiều không gian xanh trong khuôn viên lô đất.



- **Đối với chung cư (thấp tầng, cao tầng)**
  - Bố cục công trình cần chú trọng đến tỷ lệ giữa con người – công trình để có khoảng lùi công trình hợp lý, tránh các hình khối lớn gây áp chế tầm nhìn.
  - Đảm bảo khoảng cách an toàn giữa 2 công trình chung cư phù hợp với qui định, quy chuẩn hiện hành.



- Khuyến khích sử dụng hình thức kiến trúc xanh, kết hợp trồng cây xanh trên mái, các ban công, các khoảng nghỉ và một không gian khác của công trình. Sử dụng hình thức cụm chung cư, tạo khoảng không gian sinh hoạt chung và mảng xanh, kết hợp thêm yếu tố mặt nước như hồ bơi nhằm tăng tính sinh động, hấp dẫn cho cụm công trình.
- Có thể tận dụng phần đế chung cư để kinh doanh thương mại bán lẻ, siêu thị phục vụ cho chung cư.



Kiến trúc hiện đại, kính là chủ yếu. Tầng giữa khối đế - tháp: tổ chức không gian mở, cây xanh, hồ bơi, ...

Đưa cây xanh vào công trình ở lan can các tầng, tạo bóng mát và sinh động hơn mặt đứng công trình



Phần đế chung cư kinh doanh thương mại bán lẻ, siêu thị phục vụ cho chung cư

Không gian mở bên trong khu chung cư

#### d. Không gian mở

- Không gian mở của công trình như sân trong, vườn dạo của biệt thự, sân trước các dãy nhà liên kế cần được thiết kế thuận tiện cho việc tiếp cận và thoải mái trong không gian đó.



- Tạo không gian sinh hoạt cộng đồng kết hợp không gian cây xanh tự nhiên bên trong cụm chung cư.
- Kết hợp hài hòa không gian cảnh quan của chung cư với không gian cảnh quan cây xanh đường phố.
- Không gian mở chủ yếu của khu vực là không gian hè phố, không gian thương mại và không gian công viên trung tâm, công viên ven sông.
- Ưu tiên xây dựng nhà ở có hướng nhìn đến không gian cây xanh, công viên trung tâm và các công trình thương mại – dịch vụ.



## 2.4. Các công trình công cộng, thương mại dịch vụ:

### a. Nguyên tắc thiết kế:

- Các công trình công cộng không được bố trí tập trung mà bố trí theo từng đơn vị ở, đảm bảo khả năng tiếp cận và bán kính phục vụ cho từng đơn vị ở.
- Các công trình công cộng hiện hữu sẽ được giữ lại, cải tạo, nhằm tận dụng tối đa giá trị công trình và giảm chi phí xây dựng một công trình mới quy mô lớn.
- Xây dựng thêm các công trình công cộng còn thiếu để phục vụ cho nhu cầu tương lai ở vị trí trung tâm các đơn vị ở hoặc trung tâm khu vực tập trung đông dân cư.
- Phân bố các công trình đảm bảo bán kính phục vụ cho các đơn vị ở ( $\leq 500\text{m}$ ).
- Đảm bảo khả năng tiếp cận thuận tiện, tổ chức ven các tuyến đường chính của khu vực.
- Tạo kiến trúc đặc trưng và tính nhận dạng.
- Tạo các không gian mở, không gian công cộng kết nối cộng đồng và liên kết với các không gian mở chính của toàn khu.

### b. Các chỉ tiêu kỹ thuật:

- Công trình thương mại dịch vụ :  $\leq 9$  tầng, MĐXD tối đa 75%
- Các công trình công cộng khác :  $\leq 10$  tầng, MĐXD tối đa 40%
- Trường mầm non :  $\leq 3$  tầng, MĐXD tối đa 40%
- Trường tiểu học :  $\leq 3$  tầng, MĐXD tối đa 40%
- Trường THCS, trường liên cấp :  $\leq 4$  tầng, MĐXD tối đa 40%

### c. Hình thức kiến trúc:

- Mặt đứng các công trình cân đối với khu vực xung quanh, tạo nét tương đồng về kiến trúc, nhịp điệu về tầng cao, tạo vẻ mỹ quan đô thị.

- Tạo điểm nhấn về tầng cao, kiến trúc mặt đứng đối với công trình thương mại dịch vụ đây là một trong những yếu tố quan trọng hình thành nên hình ảnh riêng cho khu vực.
- Khuyến khích sử dụng hình thức hiện đại, màu sắc trung tính, màu ấm, vật liệu địa phương, vật liệu thân thiện với môi trường.
- Ưu tiên sử dụng các thiết kế kiến trúc xanh, tiết kiệm năng lượng, xanh hóa công trình, ... nhằm tăng sự sinh động và hiệu quả sử dụng công trình cao.



Nhà văn hóa



Trường trung học cơ sở

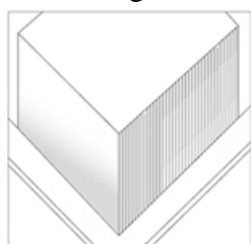


Nhà trẻ



Trường tiểu học

- Đối với các công trình thương mại dịch vụ: tránh sử dụng các hình khối lớn gây áp chế, không hài hòa với tỷ lệ con người. Khuyến khích chia nhỏ các hình khối và lùi khối vào phía sau, giảm nhỏ tỷ lệ xích kiến trúc và cảm giác áp chế của đường phố với tỷ lệ con người, tạo sự hài hòa tầng bậc.



Không khuyến khích



Khuyến khích

#### d. Không gian mở:

Các không gian mở chính của công trình công cộng chủ yếu là quảng trường, sân trước, sân trong:

- Đối với công trình thương mại dịch vụ: không gian mở đảm bảo thông thoáng, dễ tiếp cận; bố trí đa dạng các tiện ích như mái che, ghế ngồi, cây xanh, đèn, bồn hoa, bảng thông tin, ... tăng tính sinh động và thuận tiện cho việc sử dụng, kết hợp các hoạt động thương mại ngoài trời, trình diễn nghệ thuật ... tạo sức hút cho khu vực.





- Đối với các công trình giáo dục: không gian mở chủ yếu là sân trong đảm bảo tính riêng tư và thuận tiện cho các hoạt động diễn ra, không gian mang tính nghiêm trang nên cần bố trí cân đối, tạo các không gian trống cần thiết.



- Đối với công trình y tế: không gian mở mang tính riêng tư và bán riêng tư, nên cần bố trí cho phù hợp, kết hợp sân trong, vườn dạo với nhiều cây xanh, bồn hoa,... tạo không khí trong lành cho khu vực.
- Đối với công trình văn hóa: cần bố trí các sân chung rộng rãi, thoải mái đảm bảo cho các hoạt động trình diễn, tập trung,...kết hợp các tiểu kiến trúc , hệ thống cây xanh, mặt nước, các tiện ích cho khu vực.



- Đối với các công trình hành chính: không gian mở chủ yếu là sân trong, mang tính riêng tư và nghiêm trang, kết hợp với cây xanh và các tiện ích để tạo nét sinh động cho khu vực.

## 2.5. Công viên cây xanh mặt nước

### a. Nguyên tắc thiết kế:

- Tôn trọng mặt nước hiện trạng, khơi thông dòng chảy và bảo vệ môi trường nước.

- Tạo hành lang cây xanh cách li, kết hợp mảng xanh công cộng phù hợp, bố trí đầy đủ các tiện ích, kiến trúc nhỏ,..các lối đi dạo, các khu vui chơi giải trí ngoài trời,... nhằm tạo điểm nhấn cảnh quan cho toàn khu vực.
- Hạn chế xây dựng các công trình gây cản trở tầm nhìn, phá vỡ không gian.
- Đối với công viên trung tâm: bố trí tại khu vực trung tâm của mỗi đơn vị ở, đảm bảo bán kính phục vụ và vẻ mỹ quan cho đô thị.

**b. Các chỉ tiêu kỹ thuật:**

- Tầng cao của các công trình xây dựng trong khu vực không quá 1 tầng (ngoại trừ các ý tưởng thiết kế riêng về biểu tượng và điểm nhấn).
- Mật độ xây dựng tối đa 5%.

**c. Tổ chức không gian:**

Đây là hệ thống không gian mở của toàn khu vực quy hoạch nên cần bố trí các lối tiếp cận về thị giác và tiếp cận di chuyển từ các công trình xung quanh:

- Kết nối không gian công viên với các không gian mở nội bộ của các nhóm công trình xung quanh nhằm tạo tính liên tục và thuận tiện cho di chuyển.
- Tổ chức các quảng trường, không gian cộng đồng biển được xem như là các điểm nút thu hút các luồng di chuyển, các không gian mở này kết nối với nhau bởi các đường dạo và được định hướng bởi vật liệu, màu sắc, cây xanh và tiện ích khác. Khai thác giá trị mặt nước tạo liên kết giữa sông rạch và quảng trường.
- Tổ chức bố trí các hành lang xanh ven sông rạch, có thể kết hợp với các bậc tam cấp, bờ kè, cầu gỗ,...nhằm tạo tính đa dạng cho không gian và các hoạt động tương ứng.
- Liên kết 2 bên bờ sông bởi các điểm nhấn, kết hợp xây dựng các cây cầu tạo lối tiếp cận thuận tiện.
- Đảm bảo hành lang cây xanh cách ly 2 bên bờ sông (tối thiểu 5m tính từ mép bờ).

**d. Các tiện ích:**

Bố trí đầy đủ các tiện ích:

- Chiếu sáng: bố trí đèn chiếu sáng ven các tuyến đường dạo, kết hợp với đèn trang trí tại các khu vực quảng trường.
- Mái che: bố trí ven tuyến di chuyển, hình thức đa dạng nhưng kiến trúc phải phù hợp với xung quanh, có thể sử dụng vật liệu bền. Cứ mỗi 500m nên bố trí ít nhất 1 mái che.
- Ghế ngồi: bố trí linh hoạt, ven các đường dạo, xung quanh quảng trường, dưới gốc cây, kết hợp với bồn hoa,... hình thức đa dạng, khuyến khích sử dụng vật liệu tự nhiên như gỗ, đá.
- Kiến trúc nhỏ: bố trí tại các không gian tập trung đông người, hoặc khu vực cần định hướng. Hình thức kiến trúc phù hợp với xung quanh.
- Cây xanh: tổ chức phân tầng từ cây xanh bóng mát đến cây xanh trang trí, cây bụi. Khuyến khích sử dụng các loại cây trồng từ địa phương. Kết hợp các mảng cỏ, cây bụi, cây bóng mát cho hoa,... hình thành nên cảnh quan hấp dẫn và tạo tính định hướng dễ dàng cho di chuyển.
- Các tiện ích khác: thùng rác, bảng thông tin,... bố trí linh hoạt đảm bảo thuận tiện cho việc sử dụng, thường bố trí ven các tuyến đường chính, nơi dễ nhận biết.





## **PHẦN V – QUY HOẠCH MẠNG LƯỚI HẠ TẦNG KỸ THUẬT**

### **I. QUY HOẠCH MẠNG LƯỚI GIAO THÔNG:**

#### **1. Cơ sở thiết kế:**

- Bản đồ địa hình hiện trạng khu vực thiết kế, tỷ lệ 1/2000.
- Bản đồ quy hoạch Tổng mặt bằng sử dụng đất tỷ lệ 1/2000
- Bản đồ quy hoạch chung mạng lưới giao thông Tp.Vũng Tàu tỷ lệ 1/10.000
- Quy hoạch tổng thể GTVT tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đến năm 2020, định hướng đến năm 2030.
- Các điều kiện tự nhiên khu vực thiết kế.
- Các tiêu chuẩn quy phạm hiện hành:
  - + Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng: QCVN 01:2021/BXD.
  - + Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật QCVN 07-5:2016/BXD – Công trình giao thông.
  - + TCXDVN 104 : 2007 "Đường đô thị– Yêu cầu thiết kế "
  - + TCXDVN 4054 : 2005 "Đường ô tô– Yêu cầu thiết kế.
  - + Thông tư số: 12/2016/TT – BXD: Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù”.

#### **2. Nguyên tắc thiết kế**

- Hệ thống giao thông đường bộ phải đảm bảo đáp ứng nhu cầu vận tải, đi lại trước mắt cũng như lâu dài của dự án.
- Phát triển mạng lưới giao thông bền vững gắn liền với giữ gìn cảnh quan thiên nhiên và môi trường sinh thái, phát huy tối đa giá trị khai thác du lịch.
- Thiết kế quy hoạch giao thông đảm bảo các yêu cầu về kinh tế, kỹ thuật, tiêu chuẩn quy phạm, mỹ quan đô thị.

#### **3. Giải pháp quy hoạch**

##### **a. Giao thông đối ngoại:**

Cấu trúc mạng lưới giao thông cấp đối ngoại được tổ chức thuận tiện cho việc kết nối giữa hệ thống giao thông đối nội với bên ngoài thông qua hai trục giao thông chính của dự án như sau:

– Trục đường 3 Tháng 2. Đây là trục chính đô thị dự án ở phía Tây. Có chức năng nhằm giải quyết nhu cầu lưu thông chính trong khu vực. Đoạn đi qua dự án có lộ giới 43,0 m, được tổ chức với hai dải xe chạy 8 làn xe lưu thông ngược chiều, có dải phân cách giữa rộng 3,0m để ngăn cách giữa hai dòng xe lưu thông ngược chiều nhau. Ngoài ra nhằm tăng khả năng an toàn và thuận tiện cho các phương tiện lưu thông kiến nghị tổ chức dải phân cách biên rộng 1,0m để tách giữa hai dòng xe lưu thông đối nội với đối ngoại, bề rộng lòng đường mỗi bên rộng 14,0m, vỉa hè mỗi bên rộng 5,0m.

– Trục đường Võ Văn Kiệt (Quốc lộ 51B). Đây là trục chính đô thị dự án ở phía Tây. Bố trí theo hướng Đông Tây có chức năng giải quyết nhu cầu lưu thông chính trong khu vực và kết nối dự án với thành phố Vũng Tàu với đường cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu, hướng đi Cầu Cửa Lấp kết nối Phước Tỉnh và Long Hải. Đoạn đi qua dự án có lộ giới 67,0 m, được tổ chức với



hai dải xe chạy 10 làn xe lưu thông ngược chiều, có dải phân cách giữa rộng 3,0m để ngăn cách giữa hai dòng xe lưu thông ngược chiều nhau. Ngoài ra nhằm tăng khả năng an toàn và thuận tiện cho các phương tiện lưu thông kiến nghị tổ chức dải phân cách biên rộng 2,0m để tách giữa hai dòng xe lưu thông đối nội với đối ngoại, bề rộng lòng đường mỗi bên rộng 37,0m, vỉa hè mỗi bên rộng 11,5m.

– Phía Tây Nam giáp với đường Nguyễn Hữu Cảnh với lộ giới 36,0m được tổ chức với 6 làn xe lưu thông ngược chiều, bề rộng lòng đường mỗi bên rộng 12,0m, vỉa hè mỗi bên rộng 6,0m.

– Đường TL 994 (Ven Biển). Bố trí theo hướng Đông Tây có chức năng giải quyết nhu cầu lưu thông chính trong khu vực và kết nối dự án với thành Phố Vũng Tàu và các khu vực lân cận như Phước Tinh, Long Hải. Đoạn đi qua dự án có lộ giới 54,0 m, được tổ chức với hai dải xe chạy 8 làn xe lưu thông ngược chiều, có dải phân cách giữa rộng 6,0m để ngăn cách giữa hai dòng xe lưu thông ngược chiều nhau, bề rộng lòng đường mỗi bên rộng 15,0m, vỉa hè mỗi bên rộng 9,0m.

#### ***b. Giao thông đối nội:***

– Hệ thống mạng lưới đường nội bộ được tổ chức theo dạng mạng lưới đường ô cò, khá hoàn chỉnh và linh hoạt trong việc đáp ứng nhu cầu lưu thông trong khu vực, có lộ giới từ 12,0m đến 50,0m, được tổ chức chủ yếu 02 đến 06 làn xe lưu thông ngược chiều nhau trong đó bề rộng mặt đường từ 7,0-22,5m, vỉa hè mỗi bên rộng 1,0-7,0m nhằm thỏa mãn các chức năng sau: Đủ chỗ để bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở phía dưới mặt đất, còn ở phía trên đủ không gian để tổ chức một dải cây xanh và hai làn người đi bộ.

– Trục đường đối nội N6-Đê Hải Đăng -Chi Lăng kết nối 3 phường 10, phường 11 và phường 12, góp phần giảm lưu lượng trên trục đường 3 tháng 2 và đường Võ Văn Kiệt.

#### ***c. Giao thông công cộng***

– Khu vực quy hoạch được kết nối với các tuyến xe Bus của Thành phố như hướng tuyến Trung tâm thành phố đi khu vực du lịch ven biển của Tp.Vũng Tàu với các khu du lịch ven biển, khu bảo tồn và di tích trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu như bãi biển Long Hải, Đền Dinh Cô (H.Long Điền), khu vực bãi biển Hồ Tràm, Hồ Cốc, khu bảo tồn thiên nhiên Bình Châu-Phước Bửu (H.Xuyên Mộc); hướng tuyến trung tâm thành phố đi Cửa Lấp, khu công nghiệp hóa dầu trên 2 trục đường chính là đường 3 Tháng 2 và đường Võ Văn Kiệt – đường Ven Biển.

– Ngoài ra, trong tương lai sẽ cho bố trí các hướng tuyến cho xe chở khách du lịch bằng điện kết nối trung tâm thành phố với các khu du lịch trong khu quy hoạch.

#### ***d. Hệ thống bãi đậu xe công cộng:***

– Hệ thống bãi đậu xe công cộng: để đáp ứng nhu cầu bãi đậu xe công cộng hiện tại và trong tương lai, trong khu vực quy hoạch bố trí các bãi đậu xe tập trung dọc đường 3 tháng 2 và các vị trí gần các khu dịch vụ công cộng, với tổng diện tích lên đến 7,77ha, ngoài ra để tăng khả năng đậu đỗ cho các phương tiện có thể kết hợp các hình thức đỗ xe tập trung dưới các mảng không gian xanh, nhằm đáp ứng nhu cầu bến bãi đậu xe cho địa phương và khách du lịch.

#### ***e. Các yếu tố kỹ thuật :***

– Mạng lưới đường được thiết kế phù hợp với tính chất của cấp đường, tạo sự liên thông và thuận lợi về mặt giao thông chung cho cả khu vực.

– Các chỉ tiêu kỹ thuật chủ yếu:

*Bảng 5 – Bảng thống kê các chỉ tiêu kỹ thuật chủ yếu*

<b>TT</b>	<b>Tên chỉ tiêu</b>	<b>Đơn vị</b>	<b>Theo quy hoạch</b>
1	<b>Tổng chiều dài đường</b>	<b>m</b>	<b>42.876,1</b>
2	<b>Tổng diện tích đường</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>1.057.310,4</b>
3	Bán kính bó vỉa	m	8,0-25,0
4	Tầm nhìn góc phố	m	36
5	Tốc độ thiết kế	km/h	30-60
6	Tải trọng trục thiết kế chung	tấn	10



Bảng 6 – Bảng thống kê khối lượng giao thông

STT	Tên đường	Mặt cắt	Chiều dài (m)	Lộ giới (m)					Diện tích (m <sup>2</sup> )			
				Chiều rộng	Via hè trái	Mặt đường	Via hè phải	Dải phân cách	Mặt đường	Via hè	Dải phân cách	Tổng
<b>GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI</b>			<b>4.478,9</b>						<b>83.723,7</b>	<b>59.936,9</b>	<b>11.058,6</b>	<b>154.719,3</b>
1	Đ. VÕ VĂN KIẾT	1-1	1806,9	67,0	11,5	2x(11,5+7,0)	11,5	3,0+2x1,5	31.012,1	31.012,1	1.340,0	63.364,1
2	ĐƯỜNG VEN BIỂN	22-22	628,0	54,0	7,0	2x5,5	7,0	3,0	7.096,4	4.396,0	0,0	11.492,4
3	ĐƯỜNG HÀNG ĐIỀU	2-2	896,6	50,0	6,0	2x12,0	6,0	7,0	21.518,4	10.759,2	6.276,2	38.553,8
4	ĐƯỜNG CHÍ LINH	4-4	1147,5	36,0	6,0	2x10,5	6,0	3,0	24.096,9	13.769,6	3.442,4	41.308,9
<b>GIAO THÔNG ĐỐI NỘI</b>			<b>38.397,2</b>						<b>451.559,8</b>	<b>451.031,4</b>	<b>14.002,4</b>	<b>902.591,2</b>
1	ĐƯỜNG K3	20-20	714,4	38,0	6,0	2x10,5	6,0	5,0	15.003,4	8.573,4	3.572,2	27.149,0
2	ĐƯỜNG CẦU CHÁY	5-5	1219,2	36,0	5,3	2x11,25	5,3	3,0	27.310,3	12.923,6	3.657,6	43.891,6
3	ĐƯỜNG D1	6-6	910,2	35,0	6,0	2x10,5	6,0	3,0	18.204,0	10.922,4	2.730,6	31.857,0
4	Đ. HÀ HUY TẬP	7-7	808,4	29,0	7,0	2x7,5	7,0	5,0	8.083,9	11.317,5	4.042,0	23.443,4
5	Đ. NG.HỮU CẢNH	4-4	1090,0	36,0	6,0	2x12,0	6,0	0,0	26.160,4	13.080,2	0,0	39.240,5
6	Đ. PHƯỚC THẮNG	13-13	1582,6	28,0	8,0	2x6,0	8,0	0,0	18.990,7	25.321,0	0,0	44.311,7
7	ĐƯỜNG N6	8-8	4586,0	27,0	5,0	2x8,5	5,0	0,0	77.962,0	45.860,0	0,0	123.822,0
8	ĐƯỜNG ĐÊ HẢI ĐĂNG	8-8	2567,7	27,0	5,0	2x8,5	5,0	0,0	43.650,9	25.677,0	0,0	69.327,9
9	ĐƯỜNG CHI LĂNG	8-8	2231,3	27,0	5,0	2x8,5	5,0	0,0	37.931,3	22.312,6	0,0	60.243,9
10	ĐƯỜNG B2	9-9	645,4	26,25	7,5	2x5,63	7,5	0,0	7.261,3	9.681,7	0,0	16.943,0
11	ĐƯỜNG D4	10-10	635,0	26,0	6,0	2x7,0	6,0	0,0	8.890,0	7.620,0	0,0	16.510,0
12	ĐƯỜNG K2	25-25	628,1	28,0	8,0	2x6,0	8,0	0,0	7.537,5	10.050,0	0,0	17.587,5
13	ĐƯỜNG HÀNG ĐIỀU 4	10-10	333,4	26,0	6,0	2x7,0	6,0	0,0	4.667,6	4.000,8	0,0	8.668,4
14	ĐƯỜNG HẢI ĐĂNG 3	12-12	554,5	23,3	6,0	2x5,63	6,0	0,0	6.265,9	6.654,0	0,0	12.919,9

15	ĐƯỜNG D21	24-24	1306,6	22,5	8,0	2x4,75	5,0	0,0	12.413,1	16.986,3	0,0	29.399,4
16	ĐƯỜNG N15	14-14	247,0	20,5	6,5	2x3,75	6,5	0,0	1.852,5	3.211,0	0,0	5.063,5
17	ĐƯỜNG N17	15-15	709,4	19,0	5,0	2x4,5	5,0	0,0	6.384,6	7.094,0	0,0	13.478,6
18	ĐƯỜNG B1	17-17	1704,6	17,0	5,0	2x3,5	5,0	0,0	11.932,3	17.046,2	0,0	28.978,5
19	ĐƯỜNG D22	26-26	192,3	17,0	6,0	2x3,5	4,0	0,0	1.346,3	1.923,3	0,0	3.269,6
20	ĐƯỜNG D6	16-16	198,4	16,0	4,0	2x4,0	4,0	0,0	1.587,2	1.587,2	0,0	3.174,4
21	ĐƯỜNG D7	16-16	222,8	16,0	4,0	2x4,0	4,0	0,0	1.782,4	1.782,4	0,0	3.564,8
22	ĐƯỜNG D12	16-16	219,2	16,0	4,0	2x4,0	4,0	0,0	1.753,8	1.753,8	0,0	3.507,5
23	ĐƯỜNG D13	11-11	897,1	26,0	5,0	2x8,0	5,0	0,0	14.354,0	8.971,2	0,0	23.325,2
24	ĐƯỜNG D14	16-16	224,2	16,0	4,0	2x4,0	4,0	0,0	1.793,6	1.793,6	0,0	3.587,2
25	ĐƯỜNG N5	16-16	449,4	16,0	4,0	2x4,0	4,0	0,0	3.595,1	3.595,1	0,0	7.190,3
26	ĐƯỜNG N7	16-16	762,3	16,0	4,0	2x4,0	4,0	0,0	6.098,4	6.098,4	0,0	12.196,8
27	ĐƯỜNG D2	16-16	644,9	16,0	4,0	2x4,0	4,0	0,0	5.159,1	5.159,1	0,0	10.318,2
28	ĐƯỜNG D3	16-16	292,1	16,0	4,0	2x4,0	4,0	0,0	2.336,8	2.336,8	0,0	4.673,6
29	Đ. NG. ĐÌNH TỨ	16-16	801,0	16,0	4,0	2x4,0	4,0	0,0	6.408,4	6.408,4	0,0	12.816,7
31	ĐƯỜNG N2	18-18	2764,6	14,0	2,0	2x4,0	4,0	0,0	22.116,6	16.587,5	0,0	38.704,1
32	ĐƯỜNG N10	21-21	1457,8	14,0	1,0	2x3,5	6,0	0,0	10.204,5	10.204,5	0,0	20.409,0
33	Đ. THÙY DƯƠNG 5	19-19	642,9	13,5	3,0	2x3,75	3,0	0,0	4.821,6	3.857,3	0,0	8.678,8
34	ĐƯỜNG N18	27-27	323,4	13,0	3,0	2x3,5	3,0	0,0	2.263,7	1.940,3	0,0	4.204,0
34	ĐƯỜNG N8	27-27	759,0	13,0	3,0	2x3,5	3,0	0,0	5.313,1	4.554,1	0,0	9.867,1
30	ĐƯỜNG N1	27-27	617,0	13,0	3,0	2x3,5	3,0	0,0	4.319,0	3.702,0	0,0	8.021,0
30	ĐƯỜNG N1A	27-27	628,0	13,0	3,0	2x3,5	3,0	0,0	4.395,9	3.767,9	0,0	8.163,7
35	ĐƯỜNG R1	23-23	4541,3	10,0	0,0	2x5,0	0,0	0,0	45.412,8	0,0	0,0	45.412,8
DIỆN TÍCH BÊN BÃI, HẠ TẦNG KỸ THUẬT											0,0	96.649,6
<b>TỔNG</b>			<b>42876,1</b>						<b>535.283,6</b>	<b>510.968,3</b>	<b>25.061,0</b>	<b>1.057.310,4</b>

**4. Cắm mốc hệ thống giao thông:**

– Hệ thống các mốc đường thiết kế cắm theo tim tuyến của các trục đường tại các ngã giao nhau trong bản đồ quy hoạch giao thông và cắm mốc bản đồ quy hoạch chỉ giới xây dựng – chỉ giới đường đỏ tỷ lệ 1/2000.

– Toạ độ y và x của các mốc thiết kế được tính toán trên lưới toạ độ của bản đồ đo đạc tỷ lệ 1/2000 theo hệ toạ độ quốc gia VN2000. Cao độ các mốc thiết kế xác định dựa vào cao độ nền của bản đồ đo đạc tỷ lệ 1/2000 theo hệ cao độ Nhà nước ( cao độ Hòn Dấu).

**5. Quản lý chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ:**

– Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tuân thủ theo quy mô bề rộng lộ giới trong quy hoạch, được xác định cụ thể theo mặt cắt ngang đường được thể hiện trên bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ tỷ lệ 1/2000. Chỉ giới xây dựng phụ thuộc vào cấp hạng đường, tính chất của các công trình, khoảng cách tối thiểu đến chỉ giới đường đỏ cần đảm bảo từ 2,0-6,0 m.



Bảng 7 – Bảng thống kê chi giới xây dựng – chi giới đường đỏ

STT	Tên đường	Mặt cắt	Chiều dài (m)	Lộ giới (m)	Giới hạn		Chi giới đường đỏ (m)		Chi giới xây dựng (m)	
					Từ	Đến	Trái	Phải	Trái	Phải
1	Đ. VÕ VĂN KIỆT	1-1	1806,9	67,0	Đường K1	Đường Ven Biển	33,5	33,5	39,5	39,5
2	ĐƯỜNG VEN BIỂN	22-22	628,0	54,0	Vòng xoay	Cầu Cửa Lấp	27,0	27,0	27,0	-
3	ĐƯỜNG HÀNG ĐIỀU	2-2	896,6	50,0	Đường 3 Thág 2	Biển Đông	25,0	25,0	28,0-31,0	28,0-31,0
4	ĐƯỜNG CHÍ LINH	4-4	1147,5	36,0	Đường 3 Thág 2	Biển Đông	18,0	18,0	21,0-24,0	-
5	ĐƯỜNG K3	20-20	714,4	38,0	Đường Chi Lăng	Đường Võ Văn Kiệt	19,0	19,0	19,0-22,0	19,0-22,0
6	ĐƯỜNG CẦU CHÁY	5-5	1219,2	36,0	Vòng xoay 3/2	Biển Đông	18,0	18,0	18,0-24,0	18,0-24,0
7	ĐƯỜNG D1	6-6	910,2	35,0	Đường 3 Thág 2	Biển Đông	17,5	17,5	17,5-24,0	17,5
8	Đ. HÀ HUY TẬP	7-7	808,4	29,0	Đường 3 Thág 2	Biển Đông	14,5	14,5	14,5-20,5	15,0-21,0
9	Đ. NG.HỮU CẢNH	4-4	1090,0	36,0	Đường 3 Thág 2	Biển Đông	18,0	18,0	18,0	21,0-24,0
10	Đ, PHƯỚC THẮNG	13-13	1582,6	28,0	Đường K2	Đường Ven Biển	14,0	14,0	14,0-17,0	14,0-20,0
11	ĐƯỜNG N6	8-8	4586,0	27,0	Đường Ng. Hữu Cảnh	Đường Cầu Cháy	13,5	13,5	13,5-19,5	13,5-19,5
12	ĐƯỜNG ĐÊ HẢI ĐĂNG	8-8	2567,7	27,0	Đường Cầu Cháy	Đường Hải Đăng 3	13,5	13,5	13,5-19,5	13,5-19,5
13	ĐƯỜNG CHI LĂNG	8-8	2231,3	27,0	Đường Hải Đăng 3	Đường Ven Biển	13,5	13,5	13,5-16,5	13,5-19,5
14	ĐƯỜNG B2	9-9	645,4	26,25	Đường Hải Đăng 3	Đường B1	13,13	13,13	13,13-19,13	16,13
15	ĐƯỜNG D4	10-10	635,0	26,0	Đường N6	Biển Đông	13,0	13,0	19,0	19,0
16	ĐƯỜNG K2	25-25	628,1	28,0	Đường Chi Lăng	Đường Võ Văn Kiệt	14,0	14,0	17,0-20,0	17,0
17	ĐƯỜNG HÀNG ĐIỀU 4	10-10	333,4	26,0	Đường 3 Thág 2	Đường N6	13,0	13,0	13,0-19,0	13,0-19,0

18	ĐƯỜNG HẢI ĐĂNG 3	12-12	554,5	23,3	Đường Võ Văn Kiệt	Đường Đê Hải Đăng	11,65	11,65	11,65-14,65	11,65-14,65
19	ĐƯỜNG D21	24-24	1306,6	22,5	Đường Chi Lăng	Đường Võ Văn Kiệt	14,00	8,50	17,00	8,5-14,5
20	ĐƯỜNG N15	14-14	247,0	20,5	Đường Thùy Dương 5	Đường N7	10,25	10,25	13,25	10,25-16,25
21	ĐƯỜNG N17	15-15	709,4	19,0	Đường N8	Biển Đông	9,5	9,5	12,5-15,5	12,5-15,5
22	ĐƯỜNG B1	17-17	1704,6	17,0	Đường Hải Đăng 3	Đường Phước Thắng	8,5	8,5	8,5-11,5	8,5-11,5
23	ĐƯỜNG D22	26-26	192,3	17,0	Đường Chi Lăng	Đường Phước Thắng	9,5	7,5	12,5	7,5
24	ĐƯỜNG D6	16-16	198,4	16,0	Đường N6	Đường 3 Tháng 2	8,0	8,0	11,0-14,0	8,0-11,0
25	ĐƯỜNG D7	16-16	222,8	16,0	Đường N6	Đường 3 Tháng 2	8,0	8,0	8,0-11,0	8,0-11,0
26	ĐƯỜNG D12	16-16	219,2	16,0	Đường N2	Đường N6	8,0	8,0	11,0	8,0-14,0
27	ĐƯỜNG D13	11-11	897,1	26,0	Đường N2	Biển Đông	13,0	13,0	16,0-19,0	13,0-19,0
28	ĐƯỜNG D14	16-16	224,2	16,0	Đường N5	Đường N2	8,0	8,0	14,0	14,0
29	ĐƯỜNG N5	16-16	444,3	16,0	Đường D13	Đường Hàng Điều 4	8,0	8,0	14,0	8,0
30	ĐƯỜNG N7	16-16	762,3	16,0	Đường Ng. Hữu Cảnh	Đường Ng.Đình Tứ	8,0	8,0	14,0	8,0-14,0
31	ĐƯỜNG D2	16-16	697,6	16,0	Đường N6	Biển Đông	8,0	8,0	11,0-14,0	11,0-14,0
32	ĐƯỜNG D3	16-16	292,1	16,0	Đường 3 Tháng 2	Đường N8	8,0	8,0	11,0-14,0	8,0-11,0
33	Đ. NG. ĐÌNH TỨ	16-16	815,5	16,0	Đường N1A	Biển Đông	8,0	8,0	8,0-14,0	11,0-14,0
34	ĐƯỜNG N2	18-18	2764,6	14,0	Đ. Hà Huy Tập	Đường Hàng Điều 4	6,0	8,0	6,0-12,0	11,0-14,0
35	ĐƯỜNG N10	21-21	1457,8	14,0	Đường K2	Đường Phước Thắng	4,5	9,5	4,5	12,5-15,5
36	Đ. THÙY DƯƠNG 5	19-19	644,8	13,5	Đường D2	Đ. Hà Huy Tập	6,75	6,75	9,75-12,75	12,75
37	ĐƯỜNG N1	27-27	617,0	13,0	Đường D3	Đ. Hà Huy Tập	6,5	6,5	9,5-11,5	9,5-11,5
38	ĐƯỜNG N1A	27-27	628,0	13,0	Đường D3	Đường N1	6,5	6,5	6,5-15,5	9,50

39	ĐƯỜNG N8	27-27	759,0	13,0	Đường Ng. Hữu Cảnh	Đường Ng.Đình Tứ	6,5	6,5	9,5-12,5	9,50
40	ĐƯỜNG N18	27-27	323,4	13,0	Đường N8	Đường Ng. Hữu Cảnh	6,5	6,5	12,5	9,5-12,5
41	ĐƯỜNG R1	23-23	4541,3	10,0	Đường Ng. Hữu Cảnh	Đường Cầu Cháy	5,0	5,0	5,0-11,0	5,0



## II. QUY HOẠCH CAO ĐỘ NỀN VÀ THOÁT NƯỚC MẶT

### 1. Cơ sở thiết kế :

- QCVN:01:2021/BXD “Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng”
- QCXD 07-2:2016/BXD “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật – Công trình thoát nước.
- TCXD 7957- 2008: “Thoát Nước-Mạng Lưới và công trình bên ngoài – Tiêu chuẩn thiết kế”.
- Thông tư số: 12/2016/TT – BXD: Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù”
- Bản đồ quy hoạch Tổng mặt bằng sử dụng đất tỷ lệ 1/2000.
- Quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu đến năm 2035 theo Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 17 tháng 05 năm 2019.
- Quy hoạch hệ thống đê biển tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu’ đã được phê duyệt tại quyết định số 2769/QĐ-UBND ngày 16 tháng 12 năm 2014
- Công tác đất – Quy phạm thi công và nghiệm thu: TCVN 4447-2012.
- Căn cứ tài liệu khảo sát địa hình.
- Căn cứ tài liệu khảo sát địa chất .
- Căn cứ tài liệu thủy văn khu vực xây dựng công trình.
- Các tài liệu khác và các quy trình hiện hành khác liên quan

### 2. Nguyên tắc thiết kế:

- Tận dụng tối đa địa hình tự nhiên, hạn chế công tác đào đắp.
- Cao độ nền xây dựng phù hợp với cao độ khống chế của từng khu vực.
- Đảm bảo thuận lợi giao thông an toàn và thuận tiện cho các phương tiện lưu thông. Độ dốc dọc đường  $0,1\% \leq i \leq 4,0\%$ .
- Độ dốc nền từng khuôn viên công trình đạt  $i = 0,3\% \div 0,5\%$  để đảm bảo thoát nước tự chảy.
- Triệt để sử dụng hạ tầng kỹ thuật còn đang sử dụng tốt
- Tạo điều kiện thuận lợi cho thoát nước mặt đô thị.
- Mạng lưới thoát nước mưa phân bố đều trong khu vực, gắn kết mạng lưới chung của đô thị

### 3. Quy hoạch cao độ nền

#### a. Cao độ nền

Căn cứ vào địa hình tự nhiên, căn cứ vào đồ án điều chỉnh quy hoạch chung cao độ nền và thoát nước mặt của Thành phố Vũng Tàu (đối với khu trung tâm cao độ nền  $H \geq +2,5\text{m}$ ). Căn cứ vào bản đồ quy hoạch sử dụng đất và căn cứ vào tình hình ngập lụt và khả năng gây ra ngập lụt trên địa bàn. Từ đó làm cơ sở đưa ra giải pháp thiết kế san nền cho khu quy hoạch như sau:

- Cao độ xây dựng:  $H_{XD \min} = H_{ngập \text{ lụt}} + \Delta + H_{dang} = 1,5 + 0,5 + 0,75 = 2,75\text{m}$  (so với cao độ chuẩn hệ VN2000).

Với:  $H_{ngập \text{ lụt}} = 1,5\text{m}$  là mực triều cao nhất tương ứng với  $P = 10\%$

$H_{dang}=0,75m$  là cao mực nước dâng tới năm 2100 do tác động của biến đổi khí hậu (theo kịch bản RCP8.5 của Bộ Tài Nguyên Môi trường).

$\Delta=0,5m$  là khoảng an toàn.

– Phương án san nền đối với các khu vực có cao độ nền tự nhiên lớn hơn +2,75m. Phương án san lấp chủ yếu là bám sát vào cao độ hiện trạng, hạn chế tối đa can thiệp vào nền tự nhiên. Giữ lại cao độ thiết kế bằng với cao độ tự nhiên tại các ngã giao giữa các trục giao thông chính. Nhằm tạo điều kiện thuận lợi kết nối giao thông với hệ thống đường hiện hữu xung quanh.

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

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

**b. Hệ thống hồ sông, biển.**

– Thiết kế hệ thống kênh rạch trong khu vực nhằm tạo cảnh quan và thoát nước cho dự án. Kiến nghị gia cố 2 bên bờ kênh rạch bằng kè đá chèn vữa xi măng để tránh sạt lở cho khu vực thiết kế.

– Đối với khu vực dọc bờ biển Đông giữ lại hệ thống kè hiện có đồng thời cải tạo lại hệ thống kè hiện hữu đồng bộ với các khu vực xây mới, tiến hành đầu tư xây dựng gia cố bằng kè BTCT đứng kết hợp với đá chèn vữa xi măng và mương thoát nước ở phía trong chân kè đối với khu vực còn lại.

– Đối với các khu vực có kè biển bảo vệ (khu vực kè thuộc địa phận Phường 10, Phường 11 và Phường 12 có cao trình đỉnh kè 4 -:- 5m; cao độ xây dựng các khu vực phía trong kè phải đảm bảo cao hơn mực nước dâng cao nhất có tính đến kịch bản nước biển dâng tối để đảm bảo thoát nước mưa thuận lợi khi kịch bản xảy ra.

– Tuân thủ theo “ Quy hoạch hệ thống đê biển tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu” đã được phê duyệt tại quyết định số 2769/QĐ-UBND ngày 16 tháng 12 năm 2014, cụ thể các tuyến đê kè trên địa bàn Tp.Vũng Tàu được quy hoạch như sau:

*Bảng 8 – Các công trình đê – kè trên địa bàn Tp. Vũng Tàu*

TT	Công trình	Quy mô (m)	Cấp công trình	Cao trình đỉnh kè (m)	Địa điểm	Mục tiêu bảo vệ	Kè loại
1	Đê Hải Đăng (Nâng cấp GĐ 1)	3.458	III	+3,4 ÷ 3,8	Phường 11, Tp Vũng Tàu	Khu dân cư	G2
2	Đê Hải Đăng (Xây mới GĐ 2)	3.972	III	+3,4 ÷ 4,0	Phường 11, Tp Vũng Tàu	Khu dân cư	G1
3	Kè bảo vệ bờ biển khu vực phường 10,11,12 Tp Vũng Tàu	6.000	III	+4,0 ÷ 5,0	Phường 10,11,12 Tp Vũng Tàu	Khu du lịch	G3

#### 4. Quy hoạch thoát nước mặt đô thị

##### a. Nguyên tắc thiết kế:

– 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 hoà, chờ khi triều kiệt thì mở cống ngăn triều xả nước mưa ra biển, không phải xây dựng trạm bơm thoát nước mưa.

– Không xả nước mưa ra khu vực bãi tắm.

– Hệ thống thoát nước mưa riêng cho khu vực xây dựng mới và thoát nước nửa riêng đối với những khu vực hiện hữu cải tạo.

##### b. Giải pháp thiết kế:

– Giải pháp thoát nước mưa cho khu dự án là thiết kế hệ thống thoát nước riêng với nước thải sinh hoạt. Nước mưa trên toàn bộ bề mặt khu vực thiết kế sẽ được gom về hệ thống cống thoát nước dọc theo các trục giao thông sau đó sẽ thoát ra nguồn tiếp nhận theo đường ngắn nhất.

– Chia khu vực quy hoạch thành 3 lưu vực thoát nước chính: Lưu vực 1 thoát về kênh thoát nước chính của thành phố nằm phía Bắc Phường 10, phường 11. Lưu vực 2 thoát về hồ Cửa Lấp và mương thoát nước nối giữa hồ và Biển Đông. Lưu vực 3 thuộc Phường 12 thoát trực tiếp ra Biển Đông khu vực không có bãi tắm.

– Hệ thống Cống thoát nước mưa sử dụng cống tròn BTCT có khả năng chịu lực, kích thước cống tính toán theo chu kỳ lặp lại trận mưa tính toán, đối với cống nhánh lấy  $P=1$  năm, đối với cống chính lấy  $P=5$  năm. Kích thước cống biến đổi từ cống tròn D400mm đến D2000mm, cống hộp BTCT BxH:2,5x2,5m. Đường kính cống tối thiểu là D400mm, cống có đường kính D400mm sử dụng cho cống băng đường.

– Tiến hành chia toàn bộ dự án thành nhiều lưu vực thoát nước nhằm mục đích thu gom 100% lượng nước mưa từ nơi phát sinh ra nguồn tiếp nhận một cách nhanh nhất, ngoài ra còn nhằm mục đích tránh lưu lượng dồn về một lưu vực => Giảm khẩu độ đường kính.

– Về giải pháp bố trí tuyến hệ thống thoát nước: Kiến nghị bố trí cống thoát nước mưa dưới vỉa hè, sử dụng cống chịu tải trọng H<sub>vh</sub> và chọn độ sâu chôn cống ban đầu tối thiểu là 0,6m đối với các tuyến đường có bề rộng vỉa hè  $\geq 4,0$ .

– Đặt cống thoát nước mưa dọc hai bên đường tại vị trí rãnh thoát nước đối với các tuyến có lộ giới lớn hơn 26,0m. Còn đối với các tuyến giao thông có lộ giới 26,0m thì bố trí 1 bên và bố trí cống băng đường với khẩu độ đường kính D400mm.

– Sử dụng phương pháp nối cống ngang đỉnh nhằm đảm bảo dòng chảy hiệu quả nhất.

– Tất cả các cửa xả thoát nước mưa trực tiếp ra mương, biển và khu vực bị ảnh hưởng bởi triều cường đều phải lắp đặt van ngăn triều.

– Độ dốc đặt cống: trên cơ sở bám sát độ dốc địa hình thiết kế tuy nhiên vẫn phải đảm bảo độ dốc cống tối thiểu 1/D. Độ dốc đặt mương: đảm bảo độ dốc tối thiểu 0,3%.

– Quy trình tính toán thủy lực tuân theo tiêu chuẩn 7957:2008.

##### c. Tính toán thủy lực

+ Lưu lượng nước mưa của từng đoạn cống được xác định theo công thức:

$$Q = q_{dv} \times C \times F \text{ (l/s)}$$



Trong đó:

- $q$  : Cường độ mưa (l/s.ha)
- $C$  : Hệ số dòng chảy
- $F$  : Diện tích lưu vực tính toán (ha)
- $Q$  : Lưu lượng tính toán (l/s).

+ Cường độ mưa rào thiết kế  $q$  (l/s/ha):

$$q = [A (1 + ClgP)] / (t + b)^n$$

Trong đó:

- $q$ : cường độ mưa rào thiết kế (l/s/ha)
- $t$ : thời gian mưa tính toán (phút)
- $P$ : chu kỳ tràn cống (năm)
- $A, C, b, n$ : tham số phụ thuộc khu vực

+ Theo sổ tay Thủy văn, sử dụng số liệu mưa tại trạm Tân Sơn Nhất Thành phố Hồ Chí Minh để tính toán  $C = 0,58$  ;  $b = 32$  ;  $n = 0,95$  ;  $A = 11650$

Chu kỳ tràn cống  $P$  (năm): 5 năm

+ Tính toán thời gian mưa

$$t = t_o + t_r + t_c$$

Trong đó:

$t_o$ : thời gian tập chung dòng chảy (thời gian nước chảy từ điểm xa nhất đến rãnh thoát nước)

$t_r$ : thời gian nước chảy theo rãnh đến giếng thu đầu tiên:

$$t_r = 0,021 \times l_r / V_r$$

$l_r$ : chiều dài của rãnh (m);  $V_r$ : vận tốc nước trong rãnh (m/s)

$t_c$ : thời gian nước chảy từ giếng thu đến tiết diện tính toán

$$t_c = 0,017 \times l_c / V_c$$

$l_c$ : chiều dài cống,  $V_c$ : vận tốc nước chảy trong cống

+ Tính toán vận tốc của nước mưa theo công thức dòng chảy đều

$$v = Q_{max} / \omega$$

Trong đó:

$v$ : tốc độ nước chảy trung bình trong cống, (m<sup>3</sup>/s)

$\omega$ : diện tích ướt (m<sup>2</sup>)

Trường hợp hệ thống thoát nước mưa chảy đầy tiết diện tròn:  $\omega = \pi \times D^2/4$

+ Độ dốc thủy lực, xác định theo công thức Dacxi - Vaysbakho

$$i = \lambda \frac{l}{D} \cdot \frac{v^2}{2.g}$$

Trong đó:

$v$ : tốc độ nước chảy trung bình trong cống, (m/s)

$l$ : chiều dài đường ống tính toán, (m)

$D$ : đường kính ống tính toán, (m)

$g$ : gia tốc trọng trường, (m<sup>2</sup>/s)

- Hệ số mức cản do ma sát theo chiều dài ống

$$\frac{1}{\sqrt{\lambda}} = -2 \cdot \lg\left(\frac{2,5}{\text{Re} \cdot \sqrt{\lambda}} + \frac{k_d}{3,7 \cdot D}\right)$$

$k_d$ : giá trị của độ nhám tuyệt đối (ống bê tông:  $k_d = 2,5$ )

$\text{Re}$ : hệ số Reynol,  $\text{Re} = v \times D/n$

$n$ : hệ số nhớt động học.

## 5. Thống kê khối lượng đầu tư xây dựng

Bảng 9 – Khối lượng đầu tư xây dựng hạng mục thoát nước mưa

TT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng
1	Cống tròn BTCT D600	m	797,0
2	Cống tròn BTCT D800	m	11.196,0
3	Cống tròn BTCT D1000	m	13.525,0
4	Cống tròn BTCT D1200	m	13.014,0
5	Cống tròn BTCT D1500	m	8.048,0
6	Cống tròn BTCT D1800	m	2.200,0
7	Cống tròn BTCT D2000	m	1.678,0
8	Cống hộp BTCT BxH:2,5x2,5m	m	340,0

## III. QUY HOẠCH CẤP NƯỚC:

### 1. Cơ sở thiết kế:

- TCXDVN 33-2006: Cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình - Tiêu chuẩn thiết kế.
- TCVN 7801: 2008: Quy hoạch phát triển khu du lịch - Tiêu chuẩn thiết kế.
- QCVN 01: 2021/BXD : Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.
- QCVN 06:2021/BXD : Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình.
- QCVN 07-1:2016/BXD : Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật – Công trình cấp nước.
- Thông tư số: 12/2016/TT – BXD: Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù.
- Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu đến năm 2035 đã được phê duyệt theo quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 17 tháng 5 năm 2019

### 2. Đối tượng sử dụng nước:

- Nước cấp cho nhu cầu sinh hoạt của người dân.
- Nước phục vụ du lịch
- Nước cấp cho các công trình công cộng.
- Nước tưới bao gồm: nước tưới đường, rửa đường, nước tưới cây xanh,
- Nước dùng để chữa cháy.
- Nước rò rỉ dự phòng.

### 3. Các chỉ tiêu thiết kế:

Các chỉ tiêu cấp nước cho các đối tượng dùng nước như sau:

- Nước cấp cho sinh hoạt: 160 l/người/ngđ

- Nước cấp cho khách du lịch: 100 l/người/ngđ
- Nước cấp cho các dịch vụ, công trình công cộng: 10% Q<sub>SH</sub>.
- Nước tưới cây, rửa đường: 10%Q<sub>SH</sub>
- Nước rò rỉ và dự phòng: Lấy 10% lưu lượng nước cấp hữu ích.
- Hệ số dùng nước không điều hòa ngày: K<sub>ngày</sub> = 1,2
- Với dân số trong khu quy hoạch N = 40.000 người, căn cứ theo QCVN 06:2021/BXD: dân số 25.000 <N<50.000 người, nhà xây hỗn hợp và không phụ thuộc vào bậc chịu lửa thì số đám cháy xảy ra đồng thời là 2 đám cháy, lưu lượng nước cấp cho một đám cháy là q = 20 l/s, chữa cháy trong 3h liên tục.

#### 4. Nhu cầu cấp nước:

Bảng 10 - Tổng hợp nhu cầu dùng nước

STT	Đối tượng dùng nước	Đvt	Tiêu chuẩn	Số lượng	Lưu lượng
1	Cấp nước sinh hoạt Q <sub>sh</sub>	l/người/ngđ	160	40.000	6.400,0
2	Nước cho công trình công cộng	%Q <sub>sh</sub>	10%		640,0
3	Nước cho dịch vụ du lịch, khách vắng lai	l/người/ngđ	100	117.650	11.765,0
4	Tưới cây, rửa đường	%Q <sub>sh</sub>	10%		640,0
5	Nước hao hụt rò rỉ	%Q	10%		1.944,5
Tổng cộng Q <sub>tb</sub>					21.389,5

Vậy lưu lượng cấp nước toàn khu Q<sub>max</sub> = 1,2x Q<sub>tb</sub>= 25.667,4 m<sup>3</sup>/ngày đêm

#### Làm tròn Q = 25.670 m<sup>3</sup>/ngày đêm

- Ngoài ra theo QCVN 06:2021/BXD, lưu lượng cấp nước cho 1 đám cháy phải đảm bảo q=20l/s/1 đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời n= 2 với lưu lượng.

$$Q_{cc} = 10,8 \times q \times n = 10,8 \times 20 \times 2 = 432 \text{ m}^3.$$

#### 5. Nguồn cấp nước:

- Hiện tại nguồn nước dùng cho thành phố Vũng Tàu dẫn từ máy nước Hồ Đá Đen và nhà máy nước sông Dinh, thuộc Công ty Cổ Phần Cấp nước Bà Rịa-Vũng Tàu.
- Nhà máy nước Hồ Đá Đen đã được đầu tư nâng công suất của toàn nhà máy lên 110.000 m<sup>3</sup>/ngày, và nhà máy cấp nước sông Dinh là 30.000 m<sup>3</sup>/ngày để đáp ứng nhu cầu nước sạch ngày càng cao của người dân và phục vụ cho công nghiệp, dịch vụ du lịch.

#### 6. Mạng lưới đường ống cấp nước:

- Hệ thống đường ống cấp nước: lấy từ các tuyến ống chính gồm: ống P600, ống gang P400, ống HDPE P110 trên đường 3 tháng 2 và các ống P114 hiện hữu trên đường Chi Lăng, đường Nguyễn Hữu Cảnh.
- Thiết kế mới một số đoạn ống, kết hợp với mạng lưới đường ống cấp nước hiện hữu để tạo mạng lưới vòng cấp nước cho toàn khu, ống cấp nước sử dụng ống HDPE.
- Bố trí tuyến ống Φ110 - Φ200 nằm trên các tuyến đường trục chính của khu quy hoạch làm nhiệm vụ cấp nước cho khu vực.



- Mạng lưới cấp nước chạy dọc theo tuyến đường giao thông. Hướng tuyến: được thể hiện như trên bản vẽ.
- Các đường ống ít đi qua mặt cắt ngang đường, ngã giao nhau, ít gấp khúc.
- Mạng lưới cấp nước phải kết hợp chặt chẽ với hệ thống thoát nước, cấp điện và cống ngầm khác, để bố trí đường ống hợp lý và an toàn.
- Bố trí trụ cứu hỏa trên các tuyến ống có đường kính  $\Phi 100$  đảm bảo bán kính phục vụ các trụ cứu hỏa  $\leq 150m$ . Bố trí trụ cứu hỏa tại các ngã giao của tuyến đường nội bộ nhằm thuận tiện cho việc chữa cháy

## 7. Tổng hợp khối lượng đầu tư xây dựng

Bảng 11 - Tổng hợp khối lượng hạng mục cấp nước

STT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng
1	Ống cấp nước P225	M	1582
2	Ống cấp nước P200	M	2005
3	Ống cấp nước P160	M	4565
4	Ống cấp nước P110	M	37035
5	Trụ cứu hỏa P100	Cái	168

## IV. QUY HOẠCH THOÁT NƯỚC THẢI VÀ XỬ LÝ CHẤT THẢI RẮN:

### 1. Các chỉ tiêu thiết kế:

- Chỉ tiêu thoát nước thải lấy bằng 100% chỉ tiêu cấp nước.
- Hệ số không điều hòa ngày:  $K_{ng} = 1,2$ .

### 2. Cơ sở thiết kế:

- TCXD 7957- 2008: “Thoát nước - Mạng lưới và công trình bên ngoài - Tiêu chuẩn thiết kế”;
- TCVN 7801: 2008: Quy hoạch phát triển khu du lịch - Tiêu chuẩn thiết kế.
- QCVN 01: 2021/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.
- QCVN 07-2:2016/BXD “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật – Công trình thoát nước”.
- Thông tư số: 12/2016/TT – BXD: Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù.
- Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu đến năm 2035 đã được phê duyệt theo quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 17 tháng 5 năm 2019.

### 3. Dự báo lưu lượng nước thải:

Bảng 12 - Dự báo lưu lượng nước thải

STT	Đối tượng dùng nước	Đvt	Tiêu chuẩn	Số lượng	Lưu lượng
1	Nước thải sinh hoạt $Q_{sh}$	l/người/ngđ	160	40.000	6400
2	Nước thải CTCC	% $Q_{sh}$	10%		640

<i>STT</i>	<i>Đối tượng dùng nước</i>	<i>Đvt</i>	<i>Tiêu chuẩn</i>	<i>Số lượng</i>	<i>Lưu lượng</i>
3	Nước thải dịch vụ du lịch	l/người/ngđ	100	117.650	11.765
Tổng cộng Q <sub>tb</sub>					18.805,0

Tổng lưu lượng nước thải Q<sub>max</sub> = 1,2 x Q<sub>tb</sub> = 22.566,0 m<sup>3</sup>/ngày đêm.

Làm tròn: **22.566** m<sup>3</sup>/ngày đêm

Lưu lượng nước thải các trạm bơm:

- Trạm bơm 1:

<i>STT</i>	<i>Đối tượng dùng nước</i>	<i>Đvt</i>	<i>Tiêu chuẩn</i>	<i>Số lượng</i>	<i>Lưu lượng (m<sup>3</sup>/ngđ)</i>
1	Nước thải sinh hoạt Q <sub>sh</sub>	l/người/ngđ	160	7.435	1189,6
2	Nước thải CTCC	l/người/ngđ	10%		118,96
Tổng cộng					1308,6
Q <sub>1max</sub> =					1750,3
Làm tròn Q <sub>1</sub> =					<b>1750</b>

- Trạm bơm 2:

<i>STT</i>	<i>Đối tượng dùng nước</i>	<i>Đvt</i>	<i>Tiêu chuẩn</i>	<i>Số lượng</i>	<i>Lưu lượng (m<sup>3</sup>/ngđ)</i>
1	Nước thải sinh hoạt Q <sub>sh</sub>	l/người/ngđ	160	2.015	322,4
2	Nước thải CTCC	%Q <sub>sh</sub>	10%		32,24
3	Nước thải dịch vụ du lịch	l/người/ngđ	100	22.005	2200,5
Tổng cộng					2555,1
Q <sub>2max</sub> =					<b>3066,2</b>
Làm tròn Q <sub>2</sub> =					<b>3070</b>

- Trạm bơm 3:

<i>STT</i>	<i>Đối tượng dùng nước</i>	<i>Đvt</i>	<i>Tiêu chuẩn</i>	<i>Số lượng</i>	<i>Lưu lượng (m<sup>3</sup>/ngđ)</i>
1	Nước thải sinh hoạt Q <sub>sh</sub>	l/người/ngđ	160	1.105	176,8
2	Nước thải CTCC	%Q <sub>sh</sub>	10%		17,68
3	Nước thải dịch vụ du lịch	l/người/ngđ	100	18.605	1860,5
Tổng cộng					2054,98
Q <sub>3max</sub> =					<b>2465,98</b>
Làm tròn Q <sub>3</sub> =					<b>2470</b>

#### 4. Các phương án thoát nước:

- Theo quy hoạch chung đã được phê duyệt, khu vực quy hoạch thuộc lưu vực Phước Thắng, eo Ông Từ, Hải Đăng, Cửa Lấp, vì vậy khu vực này xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng với nước mưa.

- Nguồn gây ô nhiễm là nước thải sinh hoạt từ các công trình, trung tâm, dịch vụ và các công trình công cộng khác.
- Quy định tính toán thoát nước bản sao cho:
  - + Đảm bảo thoát đủ lưu lượng yêu cầu.
  - + Độ dốc đặt ống phải lớn hơn hay bằng độ dốc tối thiểu  $i_{min}$ , nhằm mục đích hạn chế sự lắng đọng của bùn cát trong cống gây tắc nghẽn cống.
- Nước thải trong khu vực quy hoạch được đưa về hai trạm xử lý nước thải sinh hoạt gồm trạm Rạch Bà, công suất giai đoạn 1:  $Q_1 = 22.000 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$ , giai đoạn 2:  $44.000 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$ . Và trạm Cây Khế, công suất giai đoạn 1:  $Q_1 = 22.000 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$ , giai đoạn 2:  $36.000 \text{ m}^3/\text{ngày}$ .

## 5. Xử lý chất thải rắn

### a. Dự báo khối lượng chất thải rắn (CTR)

- Chỉ tiêu
  - + CTR sinh hoạt lấy:  $q = 1,3 \text{ kg/người/ngđ}$ .
  - + CTR sinh hoạt du khách:  $q = 1,0 \text{ kg/người/ngđ}$ .
- Tổng lượng CTR trung bình ngày:

Bảng 13 – Nhu cầu chất thải rắn

STT	Hạng mục	Đvt	Tiêu chuẩn	Số lượng (người)	Khối lượng (kg)
1	Rác sinh hoạt dân cư	kg/người/ngđ	1,3	40.000	52.000
2	Rác sinh hoạt du khách	kg/người/ngđ	1,0	117.650	117.650
Tổng cộng					169.650

**Tổng lượng rác thải (làm tròn) :  $W = 170 \text{ tấn/ngày đêm}$**

### b. Công tác phân loại, thu gom và vận chuyển chất thải rắn đô thị

- Chất thải rắn sẽ được thu gom trong từng hộ dân, từng công trình và CTR phải được thu gom hàng ngày. Tuy nhiên CTR phải được phân loại tại nguồn, phải tách các loại CTR hữu cơ, CTR nguy hại để xử lý riêng.
- Công tác 3R (Reduce, Reuse, Recycle) với nền tảng cơ bản là hoạt động phân loại tại nguồn.
- Phân loại CTR tại nguồn có ưu điểm:
  - Giảm được lượng chất thải phải xử lý -> Tiết kiệm được chi phí xử lý.
  - Tiết kiệm tài nguyên do tái chế, tái sử dụng chất thải -> Khai thác ít tài nguyên thiên nhiên -> Giảm tác động đến môi trường.
- Bố trí các thùng rác nhỏ dọc theo tuyến đường giao thông trong khu nhằm đảm bảo vệ sinh môi trường và cảnh quan cho khu vực.
- Sẽ có một đội công nhân thực hiện việc thu gom CTR theo định kỳ hàng ngày, sau đó được vận chuyển về khu liên hợp xử lý CTR của tỉnh.



## 6. Quy hoạch nghĩa trang:

Theo quyết định số 27/2016/QĐ-UBND ngày 24/8/2016 của UBND tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu về việc phê duyệt quy chế quản lý nghĩa trang Long Hương thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu : nghĩa trang Long Hương có tổng diện tích: 46ha, trong đó: 1,75ha dành cho khu trung tâm hỏa táng; phần diện tích còn lại phục vụ cho nhu cầu chôn cất, cải táng.

Theo đó việc mai táng trong khu vực dự án sẽ được đưa về khu vực nghĩa trang Long Hương.

## 7. Tổng hợp khối lượng đầu tư xây dựng

*Bảng 14 – Tổng hợp khối lượng hạng mục thoát nước thải*

STT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng
1	Cống thoát nước D300	m	34.950
2	Cống thoát nước D400	m	4636
3	Cống thoát nước D500	m	324
4	Trạm bơm 1	m <sup>3</sup> /ngày đêm	1570
5	Trạm bơm 2	m <sup>3</sup> /ngày đêm	3070
6	Trạm bơm 3	m <sup>3</sup> /ngày đêm	2470

## V. QUY HOẠCH CẤP ĐIỆN

### 1. Cơ sở thiết kế

- QCVN 01:2021/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng.
- Thông tư số: 12/2016/TT – BXD: Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù.
- QCVN 07-5:2016/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị - Công trình cấp điện.
- QCVN 07-7:2016/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị - Công trình chiếu sáng
- Quy phạm trang bị điện : 11TCN - 18– 2006.
- Tiêu chuẩn Việt Nam - thiết kế chiếu sáng nhân tạo bên ngoài các công trình công cộng và kỹ thuật hạ tầng đô thị TCXDVN 333: 2005
- Tiêu chuẩn Việt Nam - thiết kế chiếu sáng nhân tạo đường, đường phố, quảng trường đô thị TCXDVN 259: 2001
- Quyết định 4694/QĐ-BCT ngày 01 tháng 12 năm 2016 Về việc phê duyệt Quy hoạch phát triển điện lực tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giai đoạn 2016-2025, có xét đến năm 2035, Hợp phần Quy hoạch phát triển hệ thống điện 110kV.
- Quyết định số 3762/QĐ-UBND ngày 30 tháng 12 năm 2016 Về việc phê duyệt Quy hoạch phát triển điện lực tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giai đoạn 2016-2025, có xét đến năm 2035 – Hợp phần Quy hoạch chi tiết phát triển lưới điện trung và hạ áp sau các trạm 110kV.

– Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 17 tháng 05 năm 2019 Về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu đến năm 2035.

– Bản đồ quy hoạch Tổng mặt bằng sử dụng đất tỷ lệ 1/2000

## **2. Giải pháp quy hoạch**

### **a. Chỉ tiêu cấp điện**

- Cấp điện sinh hoạt: 1200W/người
- Cấp điện khách du lịch, vãng lai: 40% Qsh
- Cấp điện Công cộng-dịch vụ khác: 50% Qsh
- Cấp điện chiếu sáng công viên, cây xanh: 0,5 W/m<sup>2</sup>
- Chiếu sáng quảng trường, giao thông: 1,0 W/m<sup>2</sup>
- Dự phòng – tổn hao: 15%

### **b. Nguồn điện**

– Nguồn cấp điện cấp cho khu quy hoạch:

– Giai đoạn đầu: lấy từ trạm 110/22kV Thắng Tam 2x63MVA và trạm 110/22kV Vũng Tàu công suất 2x63MVA.

– Giai đoạn sau (lâu dài): Xây dựng 2 trạm điện 110kV Vũng Tàu 3 công suất 2x63MVA và trạm 110kV Phước Thắng công suất 2x63MVA, trên nhánh rẽ của trạm 220kV Vũng Tàu công suất 2x250MVA.

– Tổng nhu cầu sử dụng điện khu là **Ptt= 78,66 MW (Stt = 92,54 MVA)**.

### **c. Định hướng quy hoạch:**

– Xây dựng hệ thống điện trung và hạ áp đồng bộ với cơ sở hạ tầng khác để giảm chi phí đầu tư xây dựng.

– Ngầm hóa lưới điện trung và hạ thế hiện hữu.

– Khuyến khích các cá nhân, tổ chức đầu tư và phát triển năng lượng điện tái tạo, điện mặt trời.

### **d. Giải pháp thiết kế**

– Tuyến trung thế 22KV: Xây dựng mới tuyến trung thế ngầm 22kV cấp điện cho các khu quy hoạch xây dựng mới, nguồn cấp từ trạm 110/22kV Vũng Tàu 3 và trạm 110/22kV Phước Thắng. Mạng lưới điện trung áp 22kV được thiết kế dạng mạch vòng, vận hành hình tia, các phụ tải trạm 22kV được cung cấp từ ít nhất 2 trạm 110kV hoặc từ 2 phân đoạn thanh cái của cùng 1 trạm 110kV có 2 máy biến áp. Sử dụng loại cáp ngầm Cu/XLPE 22 KV có vỏ cách điện nhựa không cháy – nhựa tổng hợp luồn trong ống HDPE chịu lực, ống nhựa gân xoắn HDPE D195/150. Dùng cáp XLPE-PVC/DSTA/PVC 3xC 240mm<sup>2</sup> +1x120 mm<sup>2</sup> đối với các tuyến các đường trục, các nhánh rẽ sử dụng cáp ngầm tiết diện tối thiểu 3xC 95mm<sup>2</sup>.

– Từng bước ngầm hóa các tuyến dây trung thế đi nổi hiện hữu có tiết diện không phù hợp với nhu cầu phụ tải, các tuyến dây đã xuống cấp không đáp ứng về an toàn cấp điện và mỹ quan đô thị. Song song với việc ngầm hóa đường dây trung thế cần phải cải tạo, thay đổi kết cấu và chủng loại máy biến áp hạ thế 22/0,4kV cho đảm bảo mỹ quan và an toàn cấp điện.

– Trạm biến áp phân phối 22/0,4 KV xây dựng mới: Cần thiết xây dựng mới trạm biến áp phân phối 22/0.4 kV cấp điện cho nhu cầu sinh hoạt, công trình công cộng và chiếu sáng đường giao thông trong khu quy hoạch.

– Gam máy biến áp phân phối ưu tiên sử dụng máy biến áp ba pha có gam công suất từ 250kVA ÷ 1600kVA

– Sử dụng kiểu trạm nền (công suất  $\geq 800\text{kVA}$ ) đặt ngoài trời, kiểu trạm kín trong phòng (công suất  $\geq 630\text{kVA}$ ) tùy theo mặt bằng cụ thể.

– Sử dụng kiểu trạm hợp bộ (công suất từ 560 ÷ 1500kVA) và trạm đặt trên trụ thép (công suất từ 160 ÷ 800kVA) đối với khu vực ngầm hóa lưới điện, không gian chật hẹp và hạn chế diện tích.

– Phụ tải điện chiếu sáng được lấy từ các trạm phân phối sinh hoạt và công cộng, đối với khu vực có phụ tải lớn hơn 250kVA mới sử dụng trạm riêng.

– Đối với các công trình công cộng dịch vụ, trạm biến có thể được đặt trong nội bộ công trình, kết nối hệ thống qua trạm ngắt, công suất cụ thể sẽ được tính ở bước thiết kế sau.

– Mạng lưới cáp hạ thế 0,4KV: Các tuyến hạ thế 0,4KV có cấp điện áp 220/380V, sử dụng loại cáp đồng 0.4 KV có vỏ bọc cách điện nhựa không cháy CXV/DSTA/PVC – nhựa tổng hợp đi ngầm dưới vỉa hè luôn trong ống nhựa HDPE gân xoắn chịu lực, cáp trực chính có tiết diện từ 95-120mm<sup>2</sup>, nhánh rẽ đường dây sử dụng dây có tiết diện  $\geq 70\text{mm}^2$ .

– Mạng lưới cấp điện chiếu sáng đường: Sử dụng đèn Led công suất 120W-150W, đèn trang trí, đèn lắp trên trụ thép tráng kẽm khoảng cách giữa các trụ từ 20-25m. Dùng cáp ngầm vỏ bọc cách điện nhựa không cháy Cu/XLPE/DSTA/PVC 4xC 16 mm<sup>2</sup> cấp 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 20 – TCVN 95- 03 của bộ xây dựng :

- + Đường cấp i ( 2.000 – 3.000 xe/h) : 1,2 cd/m<sup>2</sup>
- + Đường cấp ii ( 2.000 – 3.000 xe/h) : 0,8 cd/m<sup>2</sup>
- + Đường cấp iii ( 2.000 – 3.000 xe/h) : 0,6 cd/m<sup>2</sup>
- + Đường phụ, đường tiểu khu nhà ở : 0,4 cd/m

*Bảng 15 - Bảng tính nhu cầu cấp điện – chiếu sáng*

<b>TT</b>	<b>Phụ tải điện</b>	<b>Tiêu chuẩn cấp điện</b>	<b>Quy mô (người)</b>	<b>Nhu cầu (KW)</b>
1	Cấp điện sinh hoạt (Q <sub>SH</sub> )	1200 (W.người)	40000	48000
2	Cấp điện khách du lịch, khách vắng lại	40% Q <sub>SH</sub>		19200
3	Công trình công cộng - dịch vụ	50% Q <sub>SH</sub>		24000
4	Tổn hao và dự phòng 15%			13680



5	Tổng nhu cầu cấp điện có tính đến hệ số đồng thời Kđt = 0.75			78660
6	Tổng nhu cầu cấp điện dự kiến, Hệ số cosφ = 0.85		kW	<b>78,66</b>
			kVA	<b>92,54</b>

### 3. Thống kê khối lượng đầu tư xây dựng

Bảng 16 – Khối lượng đầu tư xây dựng hạng mục cấp điện

STT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng
1	Trạm biến áp 110kV - 2x63MVA	Trạm	2
2	Đường dây trung thế 22kV	km	
	XLPE/PVC/DSTA/PVC 3xC24mm <sup>2</sup> +120mm <sup>2</sup>		44872
3	Tổng công suất điện đầu tư xây dựng	MVA	92,54

## VI. QUY HOẠCH THÔNG TIN LIÊN LẠC

### 1. Cơ sở thiết kế

– Căn cứ theo Quyết định của Thủ tướng Chính phủ số 246/2005/QĐ – TT ngày 6/10/2005 phê duyệt chiến lược phát triển công nghệ thông tin và truyền thông Việt Nam đến năm 2010 và định hướng đến năm 2020.

– TCN 68-254: 2006 "Công trình ngoại vi viễn thông - Quy định kỹ thuật".

– TCVN 8071:2009 "Công trình viễn thông – Quy tắc thực hành chống sét và tiếp đất".

– TCVN 8691:2011 "Hệ thống thông tin cáp sợi quang PDH - Yêu cầu kỹ thuật".

– TCVN 8696:2011 "Mạng viễn thông – Cáp sợi quang vào nhà thuê bao – Yêu cầu kỹ thuật"

– TCVN 8699:2011 "Mạng viễn thông - Ống nhựa dùng cho tuyến cáp ngầm – Yêu cầu kỹ thuật"

– TCVN 8700:2011 "Cống, bể, hầm, rãnh kỹ thuật và tủ đầu cấp viễn thông – Yêu cầu kỹ thuật.

– Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về lắp đặt mạng cáp ngoại vi viễn thông QCVN 33:2019/BTTTT.

– QCVN 07-8:2016/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị - Công trình viễn thông.

– Thông tư số: 12/2016/TT – BXD: Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù.

– Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đến năm 2020 theo quyết định 1771/QĐ-UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ngày 21 tháng 08 năm 2014.

– Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động trên địa bàn tỉnh bà rịa-vũng tàu đến năm 2020 và định hướng phát triển đến năm 2025 của Công ty cổ phần đầu tư xây dựng BCVT

Vững Tàu theo Quyết định số 2918/QĐ-UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ngày 16 tháng 10 năm 2018.

- Bản đồ quy hoạch Tổng mặt bằng sử dụng đất tỷ lệ 1/2000.

## **2. Phạm vi dự án**

- Đây là công trình xây dựng mới và cải tạo hệ thống hạ tầng thông tin liên lạc viễn thông và internet, truyền hình cáp, các dịch vụ viễn thông di động và cố định bên trong khu quy hoạch, do đó nội dung thuyết minh này chỉ đề cập tới các vấn đề về phần thông tin liên lạc viễn thông và internet, truyền hình cáp và các dịch vụ viễn thông trong khu quy hoạch như sau:

- + Mạng lưới dữ liệu thông tin tốc độ cao.
- + Cung cấp các dịch vụ hiện đại và ứng dụng các công nghệ tiên tiến nhất cho khu quy hoạch, có khả năng thao tác tốt giữa mạng lưới quốc gia và quốc tế.

## **3. Dự kiến nhu cầu**

- Dự báo theo kinh nghiệm của các chuyên gia, có điều chỉnh theo tốc độ tăng trưởng dân số, kết cấu hộ gia đình, tỷ lệ độ tuổi lao động, số các cơ quan, tổ chức, đơn vị, doanh nghiệp, thu nhập bình quân cá nhân, xu hướng tiêu dùng, hình thức cung ứng dịch vụ... để đưa ra chỉ tiêu chung cho khu vực nghiên cứu quy hoạch.

- Chỉ tiêu và nhu cầu thông tin liên lạc cho toàn khu quy hoạch dự kiến như bảng sau:
  - + Thuê bao di động: 170 thuê bao/ 100 dân
  - + Thuê bao cố định: 30 thuê bao/ 100 dân
  - + Thuê bao Internet: 60 thuê bao/ 100 dân

*Bảng 17 – Nhu cầu thông tin liên lạc*

<b>TT</b>	<b>Nhu cầu thông tin</b>	<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Quy mô (người)</b>	<b>Nhu cầu (thuê bao)</b>	<b>Dự phòng 10%</b>	<b>Tổng nhu cầu (thuê bao)</b>
1	Nhu cầu thuê bao		40000			
	- Thuê bao di động	170 thuê bao/100dân		68000	6800	74800
	- Thuê bao cố định	30 thuê bao/100dân		12000	1200	13200
	- Thuê bao Internet	60 thuê bao/100dân		24000	2400	26400
2	Tổng nhu cầu thông tin dự kiến					<b>114400</b>

## 4. Giải pháp quy hoạch

### a. Nguồn cấp

– Nguồn cung cấp: Tổng nhu cầu thông tin dự kiến của khu quy hoạch bao gồm 74.800 thuê bao di động, 13.200 thuê bao cố định và 26.400 thuê bao internet tốc độ cao. Nguồn viễn thông cấp cho khu quy hoạch từ Trung tâm viễn thông thành phố Vũng Tàu và các nhà cung cấp dịch vụ điện thoại cố định như: Viễn thông tỉnh, Viễn thông quân đội, FPT. Các nhà cung cấp dịch vụ di động: Vinaphone, Mobifone, Viettel, Vietnamobile thông qua đường 3 tháng 2 từ 3 trạm Host (VNPT và Viettel) và các trạm vệ tinh hiện có.

– Mạng truyền dân: đầu nối vào mạng truyền dẫn của thành phố và quốc gia thông qua các trục tuyến dẫn hiện hữu trên đường 3 tháng 2 và đường Võ Văn Kiệt:

- + Vũng Tàu – Bà Rịa (Quốc gia)
- + Trung tâm Vũng Tàu – Bắc Phước Thắng - Gò Găng – Long Sơn – Bà Rịa

### b. Giải pháp thiết kế

#### ❖ Định hướng mạng truy cập vô tuyến:

- Sử dụng mạng đa dịch vụ
- Mở rộng mạng thông tin di động
- Phát triển các dịch vụ mạng thông tin di động, công nghệ thông tin thế hệ sau.
- Tiếp tục mở rộng, tận dụng các Host và tổng đài vệ tinh ở những chỗ chưa có yêu cầu dịch vụ mới. Nâng cấp các tổng đài vệ tinh có giao diện ATM/IP tại những vùng mạng có nhu cầu dịch vụ mới.

#### ❖ Định hướng mạng truy nhập hữu tuyến:

- Tăng cường năng lực cung cấp dịch vụ bằng cách sử dụng công nghệ truy nhập cáp quang công nghệ ATM/IP và ADSL.
- Thiết bị truy nhập thuê bao phải có khả năng cung cấp các loại hình dịch vụ: Dịch vụ thoại, số liệu và thuê kênh riêng tốc độ cao, các loại hình dịch vụ băng rộng IP và ATM cho thuê bao.

– Các tuyến truyền dẫn quang ở lớp truy nhập được triển khai theo dạng Ring cáp quang. Việc nâng cấp mạng truyền tải ở lớp truy nhập diễn ra theo 3 giai đoạn tương ứng với nâng cấp tuyến trục như sau:

- + Giai đoạn 1: nâng cấp các thiết bị truyền dẫn, thêm các modun xử lý tín hiệu gói vào những điểm có nhu cầu xen kẽ lưu lượng kiểu gói. Nâng cấp dung lượng theo phương án tận dụng sợi.
- + Giai đoạn 2: Khi dung lượng lớn như ở trung tâm và nơi tập trung đông dân cư, sử dụng công nghệ mới để tăng dung lượng khi cần thiết.

Giai đoạn 3: sử dụng khả năng mới nhất tại thời điểm đó.

#### ❖ Định hướng mạng chuyển mạch:



– Phát triển hệ thống thông tin liên lạc Vũng Tàu theo định hướng chung của tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

– Phát triển mạng chú trọng ứng dụng công nghệ, chất lượng, xây dựng mạng đồng bộ theo mô hình mạng thế hệ mới (NGN). Khu vực nào còn công nghệ cũ dần chuyển đổi sang công nghệ mới theo từng giai đoạn.

– Cụ thể: Sử dụng 3 trạm Host (VNPT và Viettel) và các trạm vệ tinh hiện có, trên cơ sở nâng cấp công nghệ thế hệ mới nhằm đáp ứng nhu cầu trong tương lai của dự án nói riêng và thành phố Vũng Tàu nói chung.

❖ *Định hướng hạ tầng viễn thông thụ động:*

– Đầu tư xây dựng mới một hệ thống viễn thông hoàn chỉnh, có khả năng kết nối đồng bộ với mạng viễn thông quốc gia, vị trí tổng đài phải lắp đặt ở những nơi có lưu lượng tập trung và hiệu quả nhất, với mục đích là giảm số lượng mạch chuyển đổi và giảm sự chi phí cho việc lắp đặt và truyền dẫn, chất lượng và môi trường truyền dẫn gần với các thuê bao hơn, vùng trung tâm được xác định chính xác để phù hợp với sự thống nhất về kinh tế văn hoá trong khu vực. Đồng thời vị trí tổng đài cần phải đặt nơi có địa chất thủy văn tốt, tránh ngập lụt và tránh hỏa hoạn khi có cháy xảy ra.

– Trên cơ sở đó, cần phải thiết kế một hệ thống công bố thông tin chờ nhằm mục đích phục vụ cho các tuyến cáp thông tin nói trên khi mạng cáp được triển khai, tránh đầu tư và thi công không đồng bộ. Cải tạo hệ thống các tuyến cáp, hộp cáp đi nổi hiện hữu trên các trụ bê tông, các tuyến cáp không đảm bảo khả năng truyền tải và mỹ quan đô thị sẽ được ngầm hóa, đồng bộ với tiến trình xây dựng đô thị và xây dựng các hạng mục hạ tầng khác.

– Cáp chính từ dàn phối dây đến các tủ cáp là loại cáp quang được luồn trong ống nhựa HDPE D110 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 luồn trong ống HDPE D63 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 mặt bê tông. Mỗi tủ cáp phục vụ cho một nhóm tập điểm cáp.

– Để đảm bảo các kết nối di động có thể hoạt động được, các mạng di động cần trang bị các trạm thu phát sóng vô tuyến, di động trong khu vực quy hoạch, bán kính phục vụ các trạm từ 300-500m, vị trí thiết kế cụ thể sẽ được phối hợp với các đơn vị cung cấp viễn thông, dự kiến bố trí 10 trạm thu phát sóng BTS trong ranh dự án.

– Để có thể xem được các chương trình trong nước và ngoài nước, các dự án cần trang bị antena parabol. thông qua các bộ splitter (power pass), các receiver, combiner và cáp TV đồng trục 75 Ohm dẫn tín hiệu truyền hình đến connector box ở từng hạng mục của mỗi dự án.

– Giải pháp cho hệ thống truyền dữ liệu tốc độ cao, ADSL cũng cần được trang bị trong mỗi dự án riêng biệt.

– Giải pháp cho hệ thống viễn thông thế hệ mới NGN, GPON cần được trang bị trong dự án thiết kế.

## 5. Thống kê khối lượng đầu tư xây dựng

Bảng 18 – Khối lượng đầu tư xây dựng hạng mục thông tin liên lạc

STT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng (m)
1	Trạm thu phát sóng BTS	Trạm	11
2	Dung lượng tủ MDF	Thuê bao	13200
3	Thuê bao cáp quang tốc độ cao	Thuê bao	26400
4	Ống HDPE D110	m	165.688

## VII. ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC (ĐMC)

### 1. Phần mở đầu

#### a. Phạm vi và nội dung nghiên cứu, phân tích, đánh giá môi trường chiến lược

Nội dung ĐMC bao gồm các vấn đề môi trường chính liên quan đến quy hoạch phân khu: chất lượng không khí, tiếng ồn, đất, nước (nước mặt, nước ngầm), chất lượng vệ sinh môi trường (nước thải, rác thải), điều kiện xã hội của khu vực.

#### b. Các cơ sở khoa học của phương pháp được sử dụng trong quá trình thực hiện ĐMC.

Dựa trên kinh nghiệm thực tiễn về ĐMC tại Việt Nam, các phương pháp ĐMC áp dụng bao gồm các phương pháp sau:

- Phương pháp lập danh sách kiểm tra
- Phương pháp ma trận tác động
- Đồ thị và sơ đồ mô tả sự thay đổi các vấn đề môi trường hoặc các tác nhân theo thời gian dựa trên việc phân tích số liệu định lượng. Điều này bao gồm việc mô phỏng các dữ liệu cơ bản hay mối quan hệ tương hỗ giữa các nguồn gây tác động với các thay đổi liên quan về các vấn đề môi trường.
- Đánh giá của chuyên gia về các vấn đề môi trường, tác nhân chính, quy mô, tác động và các vấn đề liên quan đến tác động và rủi ro.

#### c. Cơ sở pháp lý

- Luật Bảo vệ Môi trường Việt Nam số 55/2014/QH13 được Quốc Hội Nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 23/06/2014.
- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13.
- Nghị định 18/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 Quy định chi tiết thi hành một số Điều của Luật Bảo vệ môi trường;
- Thông tư 27/2015/BTNMT ngày 29/5/2015 về đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường;
- Nghị định số 40/2019/NĐ-TTg ngày 13/05/2019 của Thủ tướng Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành luật bảo vệ môi trường

- Nghị định số 38/2015/NĐ-TTg ngày 15/06/2015 của Thủ tướng Chính phủ về quản lý chất thải và phế liệu;
- Thông tư 36/2015/BTNMT ngày 30/06/2015 về quản lý chất thải nguy hại;
- Thông tư số 12/2016 quy định về hồ sơ và nhiệm vụ của đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù.
- Nghị định số 80/2014/NĐ-CP ngày 06 tháng 08 năm 2014 Về thoát nước và xử lý nước thải
- Quyết định số 166/QĐ-TTg ngày 21/1/2014 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành kế hoạch thực hiện chiến lược bảo vệ môi trường quốc gia đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030”;
- Quyết định số 153/2004/QĐ-TTg ngày 17/08/2004 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành Định hướng chiến lược phát triển bền vững ở Việt Nam (Chương trình nghị sự 21);
- Quyết định số 2149/QĐ-TTg ngày 17/12/2009 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt chiến lược quốc gia về quản lý tổng hợp chất thải rắn đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050”.

## **TIÊU CHUẨN VÀ QUY CHUẨN**

- QCVN 08-MT:2015/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước mặt;
- QCVN 09-MT:2015/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước ngầm;
- QCVN 14:2008/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt.
- QCVN 07:2009/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về ngưỡng chất thải nguy hại.
- QCVN 05:2013/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng không khí xung quanh;
- QCVN 06 : 2009/BTNMT: quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về một số chất độc hại trong không khí xung quanh.
- QCVN 26:2010/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn.

### ***d. Nội dung nghiên cứu ĐMC***

- Xác định các vấn đề môi trường chính: chất lượng không khí, tiếng ồn, đất, nước, cây xanh, nước ngầm, vệ sinh môi trường, điều kiện xã hội của khu vực...
- Đánh giá diễn biến môi trường khu vực, dự báo, so sánh các tác động môi trường của các phương án quy hoạch trên cơ sở mật độ xây dựng, quy hoạch sử dụng đất, bố trí các khu chức năng.
- Tổng hợp, xếp thứ tự ưu tiên các biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu, cải thiện các vấn đề môi trường trong đồ án quy hoạch, đề xuất các khoảng cách ly bảo vệ môi trường cho các khu chức năng, các khu vực cấm xây dựng.

## **2. Các vấn đề và mục tiêu môi trường chính liên quan đến quy hoạch xây dựng**

### ***a. Mục tiêu quy hoạch và các vấn đề môi trường chiến lược***

ĐMC quy hoạch chi tiết nhằm đạt được sự phát triển bền vững thông qua lồng ghép các vấn đề và mục tiêu môi trường trong quá trình lập quy hoạch, cụ thể:

- ĐMC được lập nhằm đánh giá được thực trạng môi trường khu vực, các vấn đề môi trường bức xúc cần giải quyết trong quy hoạch.



- lồng ghép các mục tiêu môi trường vào trong quy hoạch, đảm bảo sự thống nhất giữa các mục tiêu môi trường và các mục tiêu quy hoạch.
- Đánh giá, xem xét các tác động tới môi trường của các phương án quy hoạch làm cơ sở lựa chọn phương án ưu tiên.
- Đề xuất các giải pháp chiến lược bảo vệ môi trường.
- Đề xuất chương trình quản lý môi trường trong quá trình thực hiện quy hoạch.

**b. Mục tiêu quy hoạch và các chiến lược quốc gia**

- Mục tiêu quy hoạch khu phức hợp hoàn thiện cơ sở hạ tầng, các khu chức năng như khu công cộng, khu nhà ở, khu cây xanh bố trí hợp lý với các chỉ tiêu phù hợp đúng tiêu chuẩn, tạo môi trường sống thuận lợi cho người dân sinh sống.
- Mục tiêu về môi trường nước: Quy hoạch hệ thống cấp nước sạch sinh hoạt đạt tỷ lệ 100% dân cư được cấp nước sạch. Trong tương lai, lượng nước thải sinh hoạt được thu gom bằng hệ thống cống thoát nước riêng thu gom toàn bộ nước thải phát sinh, nước thải được thu gom đưa về trạm xử lý. Xử lý nước đạt QCVN 14-2008/BTNMT trước khi thải ra nguồn tiếp nhận.
- Mục tiêu về xử lý chất thải rắn: Chất thải rắn được khuyến khích phân loại tại nguồn, được thu gom vận chuyển bằng các thùng kín đảm bảo vệ sinh môi trường trước khi chuyển tới bãi xử lý chất thải rắn tập trung của tỉnh. Tại bãi xử lý, chất thải rắn được phân loại và xử lý đúng quy trình đối với từng loại, Tỷ lệ thu gom đạt 100% lượng chất thải rắn sinh hoạt.
- Mục tiêu môi trường không khí: Quy hoạch tổ chức mạng lưới đường giao thông đảm bảo giao thông an toàn thông suốt. Kết hợp tổ chức giải cây xanh theo đường giao thông hạn chế lượng khói bụi, tiếng ồn gây ô nhiễm. Đề xuất các giải pháp hạn chế ô nhiễm môi trường không khí, đảm bảo môi trường không khí trong khu vực quy hoạch đạt yêu cầu theo quy chuẩn QCVN 05:2013/BTNMT.

**3. Phân tích, đánh giá hiện trạng và diễn biến môi trường khi không thực hiện quy hoạch xây dựng**

**a. Chất lượng môi trường không khí:**

- Khu vực quy hoạch là khu dân cư hiện hữu, là khu du lịch và môi trường không khí khá tốt, chưa có dấu hiệu ô nhiễm.

❖ *Phân tích xu hướng tương lai khi không có quy hoạch*

Tổng hợp các xu hướng tương lai khi không có quy hoạch xây dựng được trình bày trong bảng sau:

Các yếu tố chính ảnh hưởng đến ô nhiễm	Các tác động ảnh hưởng đến xu hướng tương lai
Gia tăng xe cộ và hoạt động đi lại	Việc tăng phương tiện giao thông cá nhân có thể làm xu hướng gia tăng NOx, HC và CO càng nghiêm trọng và có thể vượt QCVN, đặc biệt ở các khu vực dọc các tuyến đường chính Ô nhiễm không khí gia tăng do phát thải động cơ dẫn đến việc tăng các khí quang hóa trong thành phố, đặc biệt trong mùa khô có thể góp phần làm gia tăng các bệnh đường hô hấp.

Quy hoạch phát triển giao thông, dự án đầu tư	Các dự án phát triển sẽ giảm số phương tiện qua các tuyến đường chính, đồng thời giảm tắc nghẽn giao thông khi hoàn thành, phát triển kinh tế xã hội. Tuy nhiên trong thời gian xây dựng sẽ làm tăng thêm hàm lượng bụi trong khu vực dự án
---	---

Theo các xu hướng tương lai phân tích như trên, sự gia tăng trong giao thông sẽ gây nguy cơ tăng hàm lượng bụi và các chất gây nhiễm tại các khu vực thực hiện dự án, dọc các trục đường chính có thể tăng thêm. Các khu dân cư gần các dự án sẽ bị ảnh hưởng bởi việc xây dựng dự án.

**b. Tiếng ồn:**

Tiếng ồn quá mức trong khu vực đô thị là một vấn đề đang gia tăng ở các thành phố Việt Nam. Các nguồn gây ồn chính bao gồm: các hoạt động giao thông, xây dựng. Tuy nhiên, tiếng ồn cũng chưa vượt tiêu chuẩn cho phép.

❖ *Phân tích xu hướng tương lai khi không có quy hoạch*

Tiếng ồn khu vực quy hoạch khá thấp. Việc quy hoạch giao thông sẽ làm giảm tải lượng xe cho các trục đường chính, tiếng ồn từ giao thông có thể giảm đi.

**4. Phân tích, dự báo tác động và diễn biến môi trường khi thực hiện quy hoạch xây dựng:**

Đánh giá sự thống nhất giữa các quan điểm, mục tiêu của quy hoạch và các mục tiêu bảo vệ môi trường.

- Ở bước lập quy hoạch, tác động tới môi trường tự nhiên cần phải được đánh giá nhằm nhận định và dự báo những tác động có lợi, những tác động bất lợi đến môi trường kinh tế xã hội, môi trường sinh thái tự nhiên của khu vực. Từ đó định hướng cho các giải pháp xử lý hợp lý để có thể thực hiện được mục đích xây dựng một khu dân cư kết hợp dịch vụ phát triển ổn định cùng với sự phát triển bền vững của tiểu vùng.
- So sánh các mục tiêu môi trường với mục tiêu của quy hoạch, ta có thể đánh giá sự phù hợp như sau:

Mục tiêu quy hoạch	Ô nhiễm			Môi trường tự nhiên			Mục tiêu về xã hội, văn hóa		
	BV nguồn nước mặt	BV nguồn nước ngầm	BV MT không khí	Bảo vệ cảnh quan	Bảo tồn nông nghiệp		Lao động việc làm	Chất lượng cuộc sống	Sức khỏe cộng đồng
Xây dựng nhà ở									
Xây dựng mảng xanh trong khu ở, cây xanh cảnh quan và cây xanh ven đường.									

Mục tiêu quy hoạch	Ô nhiễm			Môi trường tự nhiên			Mục tiêu về xã hội, văn hóa		
	BV nguồn nước mặt	BV nguồn nước ngầm	BV MT không khí	Bảo vệ cảnh quan	Bảo tồn nông nghiệp		Lao động việc làm	Chất lượng cuộc sống	Sức khỏe cộng đồng
Xây dựng hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật: giao thông, cấp thoát nước, xây dựng hệ thống xử lý nước thải									

**Ghi chú:**

	Xung đột kiểm chế tuyệt đối		Hỗ trợ hoàn toàn
	Xung đột kiểm chế đáng kể		Tác động không chắc chắn
	Tác động tích cực hoặc hỗ trợ		Tác động không quan trọng

➤ **Kết luận:** So sánh mục tiêu quy hoạch và mục tiêu môi trường không có xung đột đáng kể, hầu hết các tác động là tác động tích cực và hỗ trợ cho mục tiêu bảo vệ môi trường, Trường hợp có xung đột kiểm chế, sẽ được đề xuất các giải pháp giảm thiểu, bảo vệ môi trường cho khu quy hoạch.

**a. Nhận diện diễn biến và các tác động môi trường chính có thể xảy ra khi thực hiện quy hoạch xây dựng**

Bảng 7.1 - Xác định tiềm năng ảnh hưởng đến môi trường của các thành phần quy hoạch

TT	Hoạch động quy hoạch xây dựng	Tiềm năng ảnh hưởng đến môi trường (các khía cạnh chính)
1	Phát triển dân cư, du lịch	- Lượng chất thải sinh hoạt tăng lên tương ứng, gia tăng sức ép về đất ở, phát triển du lịch, gia tăng nhu cầu khai thác sử dụng các tài nguyên thiên nhiên - Ô nhiễm môi trường không khí do phát thải đô thị tăng - Tiếng ồn và bụi từ các hoạt động xây dựng
2	San nền đô thị	- ô nhiễm môi trường không khí, tiếng ồn và bụi từ các hoạt động san nền
3	Phát triển giao thông	- Làm suy giảm chất lượng không khí do khí thải của các phương tiện đường bộ. Tăng nồng độ một số thành phần khí độc (bụi, SO <sub>2</sub> , NO <sub>x</sub> , CO...) - Giảm chất lượng nước do các chất độc hại: bụi kim loại và cao su, sản phẩm dầu mỡ (nhiên liệu và dầu mỡ bôi trơn) phát sinh trong quá trình vận chuyển - Tăng mức độ rung động do các phương tiện vận chuyển trên đường
4	Cấp nước đô thị	- Ô nhiễm tiếng ồn và bụi trong quá trình xây dựng xây dựng



TT	Hoạch động quy hoạch xây dựng	Tiềm năng ảnh hưởng đến môi trường (các khía cạnh chính)
		các tuyến ống cấp nước bổ sung.
5	Thoát nước và xử lý nước thải	- Suy thoái chất lượng nước do xử lý nước thải không hợp lý hoặc phát sinh nước thải không xử lý
6	Quản lý chất thải rắn	- Gây khó chịu đối với các vùng lân cận do mùi hôi thối và côn trùng, loài gặm nhấm...

- Dự báo, so sánh các tác động môi trường của các phương án quy hoạch trên cơ sở mật độ xây dựng, quy hoạch sử dụng đất, bố trí các khu chức năng.

Các hoạt động dự kiến trong quy hoạch có ảnh hưởng tích cực và tiêu cực theo các mức độ khác nhau đến các thành phần môi trường. Theo kết quả phân tích ma trận tác động thì thành phần nước mặt bị tác động tiêu cực nhưng ở mức độ thấp do hoạt động xây dựng là chủ yếu, thành phần không khí bị tác động tiêu cực do hoạt động của các khu chức năng phát thải như đường giao thông, các trung tâm công cộng...thành phần nước ngầm chịu tác động tiêu cực do quá trình xây dựng cách công trình trên mặt đất. Ngoài ra quá trình quy hoạch khu vực còn tác động tích cực đối việc sử dụng đất, tạo cảnh quan, tạo việc làm...

**Nhận xét:** hoạt động chính của các khu chức năng có ảnh hưởng tích cực và tiêu cực đến các thành phần môi trường theo các mức độ khác nhau như ma trận tác động trên và ngược lại khi các thành phần môi trường bị tác động, chúng cũng tác động trở lại các khu chức năng và cụ thể là môi trường sống của con người, các tác động này mang tính tích lũy theo thời gian. Vì vậy phải tính toán và lượng hóa các tác động này nhằm lựa chọn các phương án quy hoạch hay các biện pháp khắc phục cũng như phòng ngừa các tác động mạnh và trực tiếp đến các thành phần môi trường. Phân tích tác động môi trường của phương án quy hoạch đối với quy hoạch các phân khu chức năng

**b. Phân tích, tính toán, dự báo, lượng hóa các tác động và diễn biến môi trường trên cơ sở các dữ liệu của các phương án quy hoạch xây dựng.**

Đánh giá, so sánh các phương án quy hoạch trên cơ sở mật độ xây dựng, quy hoạch sử dụng đất, bố trí các khu chức năng như sau:

- Phương án không:  
Toàn bộ khu vực là khu dân cư và du lịch.
- Phương án quy hoạch:  
Khu ở, công trình công cộng, thương mại dịch vụ phát triển đi kèm với các hoạt động du lịch.

Bảng 19 - Tác động tích lũy của các thành phần quy hoạch tới môi trường tự nhiên và xã hội

Thành phần bị tác động	Các thành phần quy hoạch																
	Trọng số (A)	Bố trí các khu chức năng				Mật độ xây dựng				Dân số				Phát triển cơ sở hạ tầng			
		Phương án không		Phương án chọn		Phương án không		Phương án chọn		Phương án không		Phương án chọn		Phương án không		Phương án chọn	
		Đánh giá (B)	Điểm (AxB)	Đánh giá (B)	Điểm (AxB)	Đánh giá (B)	Điểm (AxB)	Đánh giá (B)	Điểm (AxB)	Đánh giá (B)	Điểm (AxB)	Đánh giá (B)	Điểm (AxB)	Đánh giá (B)	Điểm (AxB)	Đánh giá (B)	Điểm (AxB)
Không khí	20	-1	-20	-2	-40	0	0	-1	-20	0	0	-2	-40	-1	-20	-1	-20
Nước mặt	10	-1	-10	-2	-20	0	0	-1	-10	0	0	-2	-20	-1	-10	-2	-20
Nước ngầm	15	-1	-15	-2	-30	0	0	-1	-15	0	0	-2	-30	-1	-15	-1	-15
Đất	15	-1	-15	-2	-30	-1	-15	-1	-15	-1	-15	-2	-30	-1	-15	-1	-15
Hệ sinh thái, cảnh quan	10	-2	-20	+2	+20	0	0	-1	-10	-1	-10	-1	-10	-1	-10	-1	-10
Sức khỏe cộng đồng	10	-2	-20	+2	+20	-2	-20	-1	-10	-1	-10	+2	+20	-2	-20	+3	+30
Phát triển kinh tế	20	-3	-60	+3	+60	-2	-40	+3	+60	-2	-40	+3	+60	-3	-60	+3	+60
<b>CỘNG</b>	<b>100</b>		<b>-100</b>		<b>-20</b>		<b>-75</b>		<b>-20</b>		<b>-75</b>		<b>-50</b>		<b>-150</b>		<b>+10</b>

- Tác động mạnh : 3
- Tác động trung bình: 2
- Tác động nhẹ: 1
- Tác động không đáng kể: 0
- Tác động tiêu cực mang dấu -
- Tác động tích cực mang dấu +

Từ kết quả đánh giá ma trận có những nhận xét sau đây:

❖ **Phương án quy hoạch**

➤ **Tác động tích lũy tới môi trường tự nhiên:**

- Tài nguyên nước mặt sẽ chịu ảnh hưởng tiêu cực lớn nhất do việc thực hiện các hoạt động phát triển đề xuất trong quy hoạch. Nhu cầu sử dụng nước gia tăng cho phát đô thị và khu dân cư.
- Thay đổi mục đích sử dụng đất, xây dựng, sửa chữa cơ sở hạ tầng, phát triển đô thị đều dẫn tới tình trạng suy thoái và ô nhiễm đất.
- Môi trường không khí sẽ chịu tác động của hoạt động phát triển đô thị.

➤ **Tác động tích lũy tới môi trường xã hội:**

- Phát triển kinh tế đem lại cơ hội việc làm từ tất cả các thành phần quy hoạch.
- Sức khỏe cộng đồng có tiềm năng bị ảnh hưởng tiêu cực do các chất thải gây ô nhiễm môi trường từ các hoạt động phát triển, tuy nhiên với việc phát triển cơ sở hạ tầng và dịch vụ, người dân có cơ hội được chăm sóc sức khỏe tốt hơn, vì vậy về tổng thể thực hiện quy hoạch có tác động tích cực tới sức khỏe cộng đồng.

❖ **Phương án quy hoạch:** Phù hợp với khả năng thực hiện quy hoạch, với ý tưởng là kế thừa hiện trạng, bố trí lại các khu chức năng hợp lý, tăng cường hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, đáp ứng các nhu cầu về ở, sinh hoạt của đô thị văn minh, hiện đại, tạo một môi trường sống tốt đẹp và bền vững.

❖ **Phương án khi không có quy hoạch:** Phương án khi không có quy hoạch cũng tác động đến môi trường tự nhiên và xã hội tương tự như phương án quy hoạch. Tuy nhiên, môi trường tự nhiên bị ảnh hưởng xấu hơn do đô thị phát triển tự phát, các khu chức năng, dịch vụ công cộng chưa được đầu tư hợp lý nên hiệu quả đạt được chưa cao.

**c. Phân tích, dự báo, lượng hóa các tác động và diễn biến môi trường trong quá trình thực hiện quy hoạch xây dựng**

Dựa trên phương án quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch kiến trúc cảnh quan và quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực quy hoạch, dự báo diễn biến môi trường như sau:

**a. Môi trường kinh tế và xã hội**

- Việc quy hoạch sẽ có tác động tích cực đến mỹ quan đô thị, cải thiện hệ thống giao thông, cấp thoát nước và điện chiếu sáng đô thị... Cùng với phát triển hạ tầng kỹ thuật là sự hình thành các công trình hạ tầng xã hội như các công trình dịch vụ thương mại, khu công viên cây xanh, ...
- Về mặt môi trường, xu hướng sẽ được cải thiện rất đáng kể khi các dự án cơ sở hạ tầng được xây dựng. Tuy nhiên trong tương lai nguy cơ ô nhiễm môi trường đối với các loại chất thải tăng lên.

**b. Môi trường đất**

- **Khi đầu tư phát triển các công trình, sẽ có một số tác động tiêu cực đến môi trường đất của khu vực:**
- Một phần không nhỏ nước thải, rác, khí thải, làm ô nhiễm khu dân cư, môi trường sinh thái... trong đó có môi trường đất.



- Nước thải sinh hoạt được hình thành trong quá trình sinh hoạt của con người nếu không qua xử lý có thể ngấm trực tiếp xuống đất cũng là một trong những nguyên nhân gây cho đất bị ô nhiễm.
  - Ngoài tác động tiêu cực, nhiều tác động tích cực sẽ được mang lại như:
- Việc quy hoạch sử dụng đất hợp lý sẽ làm gia tăng giá trị sử dụng đất.
- Việc quy hoạch đẩy mạnh phát triển cơ sở hạ tầng, tạo được không gian cảnh quan, kinh tế phát triển cải tạo môi trường trong khu vực,
- Tuy trong giai đoạn thi công sẽ có một số tác động xấu tới môi trường đất như: mất đất, thay đổi cơ cấu và chất lượng đất, xói mòn, đổ lở đất và ô nhiễm đất bởi các loại chất thải sinh hoạt và phế thải xây dựng... Tuy nhiên những tác động đó chỉ diễn ra trong thời gian ngắn nên việc thay đổi mục đích sử dụng đất sẽ mang lại hiệu quả cao hơn.

**d. Chất lượng môi trường không khí**

- Ô nhiễm tiếng ồn và bụi từ hoạt động xây dựng:

Khu đang xây dựng trong đô thị, nồng độ bụi vượt quá tiêu chuẩn là từ 10-20 lần. Theo WHO thì lượng phát thải khí sử dụng 1 tấn dầu đối với động cơ đốt trong tạo ra một lượng khí thải như sau: SO<sub>2</sub> là 2,8kg, NO<sub>2</sub> là 12,3kg, Hydrocacbon là 0,24kg và bụi là 0,94kg. Trung bình cứ san ủi 1m<sup>3</sup> đất đá, cát, các phương tiện, thiết bị thi công phải tiêu tốn 0,37kg dầu/m<sup>3</sup>. Tiếng ồn trong giai đoạn này chủ yếu là do hoạt động của các phương tiện vận chuyển và thiết bị thi công cơ giới (tham khảo mức ồn điển hình tại các công trường xây dựng ở Việt Nam tại bảng 10). Loại ô nhiễm này thường rất lớn vì trong giai đoạn này các phương tiện máy móc sẽ sử dụng nhiều hơn và hoạt động cũng liên tục hơn.

Bảng 20 - Mức ồn điển hình của các công trường đơn vị (Đơn vị tính DBA)

Giai đoạn	Nhà ở		Văn phòng, các công trình công cộng		Khu dịch vụ	
	I	II	I	II	I	II
Phát quang	83	83	84	84	84	83
Đào đắp	88	75	89	79	89	71
Làm móng	81	81	78	78	77	77
Xây dựng	81	65	87	75	84	72
Hoàn tất	88	72	89	75	89	74

(Nguồn: Âm học và kiểm tra tiếng ồn, NXB Giáo dục, Nguyễn Hải)

- Ô nhiễm không khí từ hoạt động giao thông trong khu vực

Hoạt động của các dự án sẽ góp phần gia tăng mật độ giao thông tại khu vực. Hoạt động của các phương tiện giao thông sẽ làm phát sinh khí ô nhiễm có chứa sản phẩm từ quá trình đốt nhiên liệu của các động cơ như NO<sub>x</sub>, SO<sub>2</sub>, CO, CO<sub>2</sub>, VOC.

Tính toán tải lượng các chất ô nhiễm do các phương tiện giao thông. Theo WHO, cần

đánh giá với 04 thông số ô nhiễm và 03 loại phương tiện giao thông chủ yếu như ở bảng dưới. Tuy nhiên khi tính toán các tải lượng ô nhiễm nêu trên hai loại phương tiện xe buýt và xe gắn máy đã được quy đổi về xe ô tô với hệ số quy đổi về xe ô tô theo TCXDVN 104 : 2007 -Đường đô thị – Yêu cầu thiết kế.

Theo báo cáo “Nghiên cứu các biện pháp kiểm soát ô nhiễm không khí giao thông đường bộ” cho thấy lượng nhiên liệu tiêu thụ trung bình tính cho các loại xe gắn máy 2 và 3 bánh là 0,03L/km, cho các loại ô tô chạy xăng là 0,15L/km, các loại ô tô chạy bằng dầu là 0,3L/km.

Thành phần khí thải của các phương tiện giao thông bao gồm: CO<sub>x</sub>, NO<sub>x</sub>, SO<sub>x</sub>, C<sub>x</sub>H<sub>y</sub>, Aldehyd... Hệ số ô nhiễm do các xe chạy xăng tạo ra được trình bày trong bảng sau

Bảng 21 - Hệ số ô nhiễm của xe chạy xăng

TT	Chất ô nhiễm	Hệ số ô nhiễm (kg/1.000L xăng)
1	CO	291
2	C <sub>x</sub> H <sub>y</sub>	33,2
3	NO <sub>x</sub>	11,3
4	SO <sub>2</sub>	0,9
5	Aldehyd	0,4

Nguồn số liệu: Cơ quan Bảo vệ Môi trường Mỹ (USEPA) và Tổ chức Y tế Thế giới (WHO), 1993

Nồng độ các chất ô nhiễm trung bình ở một điểm bất kỳ trong không khí do nguồn đường phát thải liên tục có thể xác định theo công thức mô hình cải biên của Sutton được cải biên trên cơ sở mô hình tính toán khuếch tán ô nhiễm của Gauss như sau:

$$C = \frac{0,8E \left[ \exp\left\{-\frac{(z+h)^2}{2S_z^2}\right\} + \exp\left\{-\frac{(z-h)^2}{2S_z^2}\right\} \right]}{S_z \times U}$$

Trong đó:

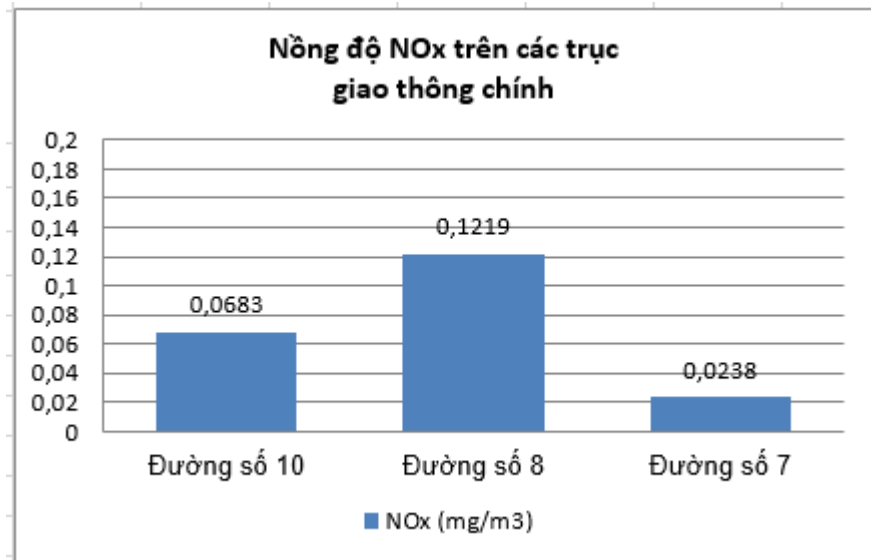
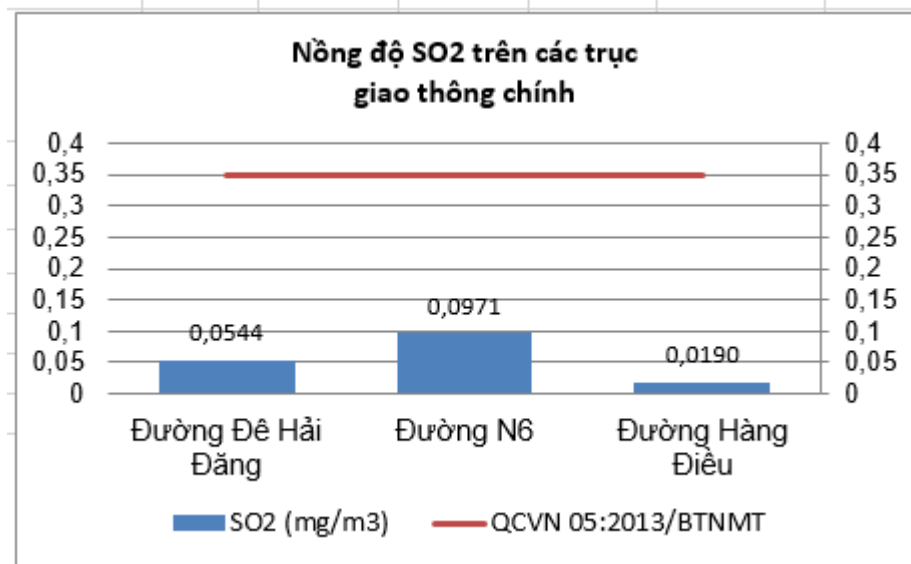
- C: Nồng độ các chất ô nhiễm trong không khí ở khoảng cách X (30m), mg/m<sup>3</sup>.
- E: Tải lượng chất ô nhiễm từ nguồn thải, mg/m/s.
- z: Độ cao của điểm tính toán: 1m.
- S<sub>z</sub>: Hệ số khuếch tán theo phương z theo chiều gió, là hàm số của khoảng cách x theo phương gió thổi

$S_z = 0,53 \times X^{0,73}$ : trong trường hợp nguồn đường giao thông ổn định với khí quyển loại B, X là khoảng cách của các điểm tính theo chiều gió so với nguồn thải (theo công thức đơn giản của Sade, 1986).

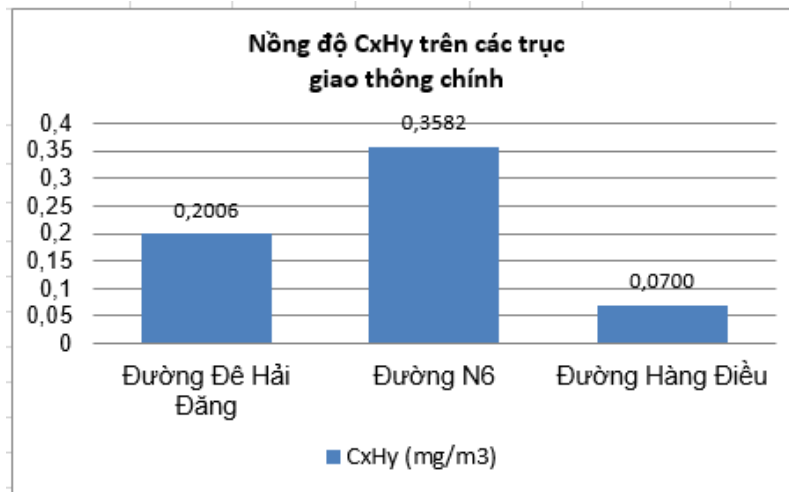
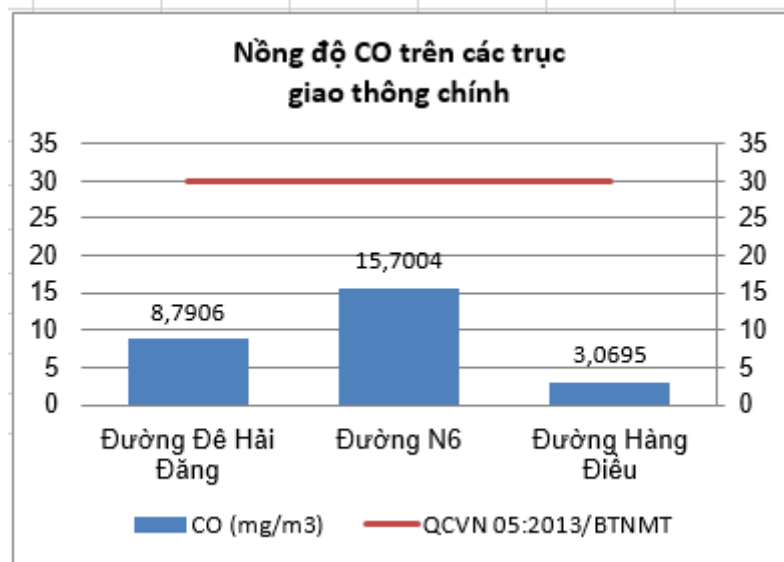
- U: Tốc độ gió trung bình của khu vực, U = 1,5 m/s.

- h: Độ cao của đường so với mặt đất, m (0,5m).

Bảng dự báo nồng độ ô nhiễm trên các tuyến đường chính:







**e. Nước thải**

Trên cơ sở dự báo lưu lượng nước thải từ các khu chức năng, với hệ số các chất ô nhiễm trong nước thải sinh hoạt bình quân đầu người 1 (lấy mức cao nhất), có thể tính toán nồng độ các chất ô nhiễm trong nước thải như sau:

*Bảng 22 - Dự báo khối lượng chất thải từ các khu chức năng*

STT	CHỨC NĂNG	SỐ DÂN (NGƯỜI)	Lưu lượng nước thải (m <sup>3</sup> /ngày)	Rác thải (tấn/ngày)
1	Dân cư	40.000	22.566	170
2	Khách du lịch	117.650		

Theo định mức của tổ chức y tế thế giới WHO tải lượng các chất ô nhiễm trong nước thải sinh hoạt nếu không xử lý được thể hiện như sau:

*Bảng 23 - Hệ số các chất ô nhiễm có trong nước thải sinh hoạt.*

(Định mức cho 1 người)

Chất ô nhiễm	Khối lượng (g/người/ngày)
BOD <sub>5</sub>	45 - 54
COD	72 - 103
TSS	70 - 145
NO <sub>3</sub> <sup>-</sup> (Nitrat)	6 - 12
PO <sub>4</sub> <sup>3-</sup> (Photphat)	0,6 - 4,5
Amoniac	3,6 - 7,2

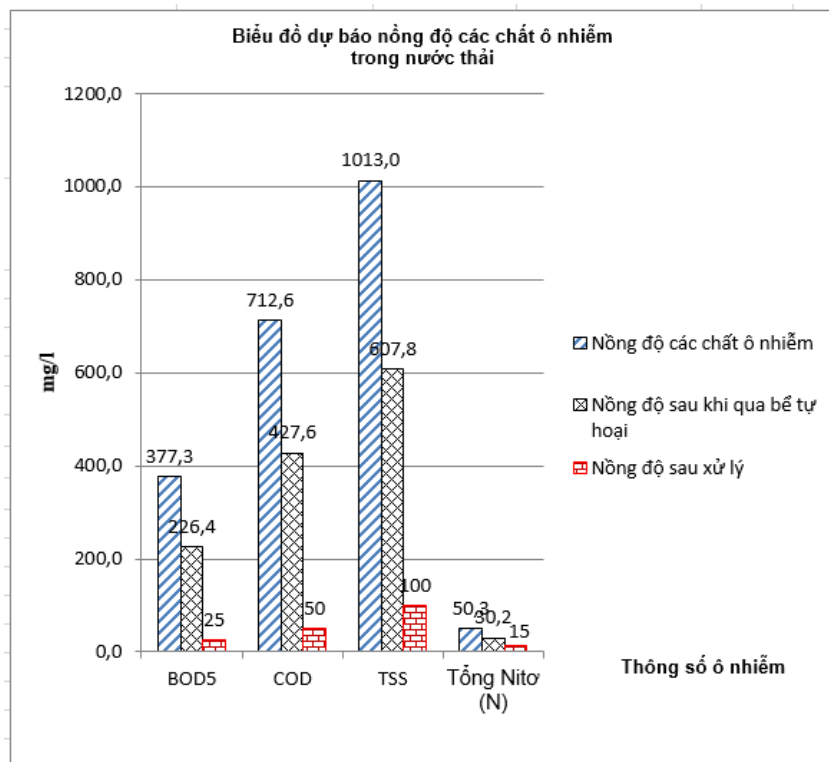
Nguồn: WHO - Đánh giá các nguồn gây ô nhiễm môi trường đất, nước, không khí - Tập I, Geneva, 1993.

Bảng 24 - Dự báo nồng độ một số chất ô nhiễm chính trong nước thải từ khu vực quy hoạch

Chất ô nhiễm	Hệ số (g/người/ngày)	Tải lượng (kg/ngày)	Nồng độ các chất ô nhiễm	Nồng độ sau khi qua bể tự hoại	Nồng độ sau xử lý
			(mg/l)	(mg/l)	(mg/l)
BOD <sub>5</sub>	45 - 54	7094,3 - 8513,1	314,38 - 377,25	188,63 - 226,35	18,86 - 22,64
COD	85 - 102	13400,3 - 16080,3	593,83 - 712,59	296,92 - 356,3	29,69 - 35,63
Chất rắn lơ lửng (SS)	70 - 145	11035,5 - 22859,3	489,03 - 1013	317,87 - 658,45	31,79 - 65,85
Amoni (N-NH <sub>4</sub> )	3,6 - 7,2	567,6 - 1135,1	25,15 - 50,3	15,09 - 30,18	1,51 - 3,02
Tổng Nitơ (N)	6 - 12	945,9 - 1891,8	41,92 - 83,83	27,25 - 54,49	2,73 - 5,45
Tổng Phospho (P)	0,6 - 4,5	94,6 - 709,5	4,19 - 31,44	2,51 - 18,86	0,25 - 1,89
Dầu mỡ phi khoáng	10 - 30	1576,5 - 4729,5	69,86 - 209,59	41,92 - 125,75	4,19 - 11,32
Tổng Coliforms (MPN/100ml)	-		10 <sup>6</sup> - 10 <sup>9</sup>		

Ghi chú:

- Nồng độ các chất bản trong nước thải khi ra khỏi bể tự hoại: COD trong nước thải giảm 25-50%; BOD<sub>5</sub> giảm 25-40%; tổng cặn lắng giảm 25-35% và tổng Nitơ giảm 25-35%.



Bảng 25 - Biểu đồ dự báo diễn biến chất nồng độ ô nhiễm trong nước thải KVQH

Nước thải từ KVQH chủ yếu là nước thải sinh hoạt với tải lượng và nồng độ được dự báo tại các bảng.

**f. Chất thải rắn:**

- Chất thải rắn trong khu vực quy hoạch phát sinh từ các nguồn chính như sinh hoạt, công trình công cộng, .... Khối lượng rác thải sinh hoạt khoảng 170 tấn/ngày. Trong đó có thành phần như thành phần được tái chế là 18%, chế biến phân compost là 50%, CTR nguy hại là 1% và chôn lấp là 31%.
- Thành phần chất thải rắn chủ yếu là chất hữu cơ chiếm tỉ lệ 70-80% (rau quả, phế thải, thực phẩm thừa...) và thành phần có thể tái sinh tái chế được chiếm khoảng 15-30% (giấy bìa, nhựa, thủy tinh...).
- Tất cả các loại chất thải rắn nêu trên, nếu không được thu gom và xử lý theo đúng quy định sẽ gây ô nhiễm nghiêm trọng đến môi trường đất và nước của khu vực đổ bỏ, đồng thời gây các tác động nguy hại đến sức khỏe của người dân sống xung quanh cũng như mỹ quan của khu vực.

**g. Danh mục các dự án cần thực hiện đánh giá tác động môi trường**

Theo Nghị định 40/2019/NĐ-CP ngày 13/05/2019 của Thủ tướng Chính phủ quy định về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành luật bảo vệ môi trường thì khu quy hoạch cần thực hiện báo cáo Đánh giá tác động môi trường (áp dụng đối với dự án đầu tư kết cấu hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu dân cư có diện tích >5ha)...



**5. Các giải pháp quy hoạch xây dựng nhằm giảm thiểu và khắc phục các tác động và diễn biến môi trường đã được nhận diện.**

**a. Các giải pháp quy hoạch nhằm giảm thiểu và khắc phục các tác động và diễn biến môi trường đã được nhận diện**

**a) Quy hoạch sử dụng đất và tổ chức không gian cảnh quan:**

- Các khu chức năng được bố trí theo đúng quy phạm, trong đó có cây xanh công viên, khu thương mại...., có quy định mật độ xây dựng và phân đợt xây dựng, hạn chế được các tác nhân gây ô nhiễm trong quá trình xây dựng.
- Đất cây xanh công viên phù hợp với quy hoạch chung của khu vực.
- Quy hoạch đã lồng ghép công viên xanh trong không gian trung tâm khu quy hoạch, tăng khả năng thấm thoát nước, giảm đảo nhiệt đô thị ...

**b) Hệ thống các công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị**

- Giao thông: khuyến khích sử dụng các phương tiện giao thông công cộng, các phương tiện cá nhân sử dụng nhiên liệu sạch, hạn chế ô nhiễm môi trường.
- Hệ thống cấp nước: Đảm bảo cung cấp đủ nước theo tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt khu dân cư.
- Hệ thống cấp điện: Thiết kế đủ cung cấp cho sinh hoạt và chiếu sáng khu ở, khu dịch vụ, công viên cây xanh.
- Xử lý nước thải: Nước thải được thu gom theo đường công thoát nước riêng và đưa về các trạm xử lý nước thải Rạch Bả và Cây Khế.
- Chất thải rắn (CTR): Quy hoạch tổ chức các điểm thu gom, tại vị trí thu gom CTR chứa trong các thùng kín, đảm bảo vệ sinh môi trường trong quá trình trung chuyển CTR về bãi xử lý chất thải rắn tập trung. Phân loại CTR tại nguồn, tăng cường khả năng tái xử chế chất thải rắn.

**c) Giảm thiểu ảnh hưởng của biến đổi khí hậu và nước biển dâng:**

- Xây dựng hệ thống thoát nước, sử dụng hệ thống cống tròn bê tông cốt thép đặt ngầm để tổ chức thoát nước mưa triệt để và tránh ngập úng cục bộ.
- Củng cố mạng lưới quan trắc môi trường, khí tượng thủy văn, nâng cao năng lực cảnh báo thiên tai hiệu quả với các hoạt động:
  - + Nghiên cứu xây dựng trạm quan trắc mực nước tự động tại các sông đầu nguồn thường có khả năng xảy ra lũ... Khi mực nước tại các sông hoặc tại các đê, đập ngăn nước vượt quá mức cho phép sẽ có tín hiệu báo động; ngoài ra đã có sự kết nối hệ thống dữ liệu với các cơ quan quản lý để các địa phương có phương án di dời dân tránh thiệt hại về con người và cơ sở vật chất;
  - + Thiết lập mạng lưới quan trắc nước biển dâng dọc trên đê biển và các sông, đặc biệt là những khu vực có mức độ ảnh hưởng cao do nước biển dâng; Xây dựng các trạm quan trắc độ mặn tại các vùng cửa sông để xem xét mức độ xâm nhập mặn vào đất liền.

**b. Các giải pháp kỹ thuật và quản lý để kiểm soát ô nhiễm và phòng tránh giảm nhẹ thiên tai**

**a) Các giải pháp kỹ thuật**

- **Môi trường nước**
  - **Nước thải**
    - Tổng lưu lượng thoát nước thải toàn khu  $Q = 22.566 \text{ m}^3/\text{ngày}$ , nước thải được thu gom và đưa về trạm xử lý Rạch Bà và trạm xử lý Cây Khế.
  - **Chất thải rắn**
    - **Chất thải rắn sinh hoạt:** CTR được phân loại ngay tại nguồn thu, Công ty Môi trường sẽ vận chuyển rác trong ngày bằng xe chuyên dùng đưa về xử lý rác của tỉnh.
- **Không khí, tiếng ồn**
  - **Tăng diện tích cây xanh:** cây xanh cảnh quan dọc trục giao thông, cây xanh tập trung để đảm bảo QCVN 01:2021/BXD, Chiến lược Bảo vệ môi trường Quốc gia đến năm 2030.

**b) Các giải pháp quản lý**

- **Môi trường nước**
  - Kiểm soát việc xả nước thải vào nguồn tiếp nhận
  - Kiểm soát việc thu gom, vận chuyển, xử lý CTR nguy hại theo thông tư số 36/2015/TT-BTNMT ra ngày 30/06/2015: Thông tư quy định về quản lý chất thải rắn nguy hại.
- **Không khí, tiếng ồn**
  - Kiểm soát ô nhiễm trong quá trình xây dựng các dự án.
  - Giáo dục ý thức người dân phải tuân thủ các quy định luật giao thông nhằm tránh ùn tắc, an toàn khi di chuyển.
  - Phương tiện giao thông đường bộ áp dụng tiêu chuẩn Euro 4, sử dụng nhiên liệu ít gây ô nhiễm môi trường.

**c) Các giải pháp thích ứng và giảm thiểu biến đổi khí hậu**

Theo kịch bản biến đổi khí hậu (BĐKH) và nước biển dâng (NBD) năm 2016 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, nguy cơ ngập vì nước biển dâng do biến đổi khí hậu đối với các tỉnh đồng bằng và ven biển (Bảng 6.10) thì khu vực Bà Rịa Vũng Tàu cũng bị ảnh hưởng.

Tỉnh/Thành phố	Diện tích (ha)	Tỷ lệ ngập (% diện tích) ứng với các mực nước biển dâng					
		50cm	60cm	70cm	80cm	90cm	100cm
TP. Hồ Chí Minh	209962	11,4	12,6	13,9	15,2	16,5	17,8
Bà Rịa - Vũng Tàu	190223	2,13	2,53	3,01	3,52	4,16	4,79

Vì vậy, chúng ta cần có những giải pháp ứng phó cũng như lồng ghép vào chiến lược, quy hoạch, kế hoạch phát triển kinh tế xã hội.

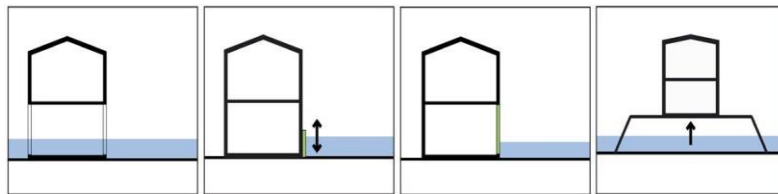
Định hướng hành động thích nghi đối với phát triển vùng ven biển:

- Giải pháp “cứng” : xây dựng cơ sở hạ tầng như xây dựng tường biển, tôn cao các tuyến đê, kè sông, kè biển, xây dựng đập ngăn nước mặn hoặc kênh mương để kiểm soát lũ lụt... Ngoài ra các biện pháp bảo vệ “mềm” như tăng cường trồng rừng phòng hộ ven biển, đầu tư vào đất ngập nước, cải tạo các cồn cát ven biển, trồng rừng ngập mặn
- Ba công cụ trong thiết kế đô thị nhằm lưu trữ nước mưa, giảm tốc độ và lưu lượng dòng chảy bề mặt, với mô hình này thành phố sẽ có thêm không gian xanh, gia tăng sự đa dạng về sinh học, giảm nguy cơ ngập lụt đáng kể.

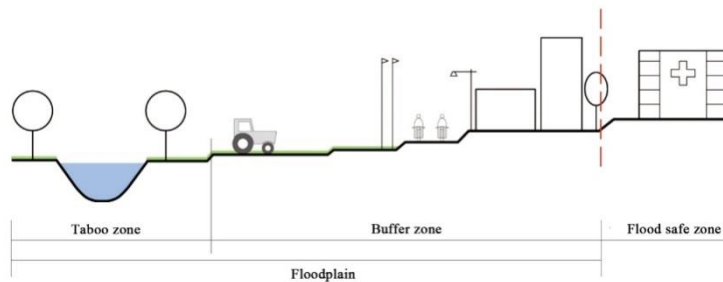


- Chống ngập bằng các giải pháp chứa nước tạm thời: các vị trí lựa chọn không nằm trong vùng thường xuyên chứa nước ngập.
- Đối với các công trình xây dựng nhỏ, thiết kế lũ phức tạp hơn. Các giải pháp tôn nền công trình, thiết kế tường và nền nhà chống lũ, cửa ngăn di động chống lũ hay tầng trệt thích ứng với lũ là những ý tưởng được tính đến trong thiết kế đô thị. Trong đó tầng trệt thích ứng với lũ được khuyến khích, giải pháp này là thiết kế nhà trên cột, hoặc tầng trệt của ngôi nhà được thiết kế cho các chức năng phụ như kho chứa đồ hay nơi đỗ xe.

Hình 1- Thích ứng lũ cho các công trình nhỏ



- Phân khu chức năng cho vùng ngập lụt được chú ý trong thiết kế đô thị, các vùng ngập tự nhiên cần được bảo vệ để cung cấp không gian ngập cho khu vực trong thời điểm lũ. Chức năng thủy học của của vùng ngập lũ có thể được bảo vệ bằng các giải pháp như: Hạn chế các công trình xây dựng, các chức năng sử dụng đất thích ứng với lũ như công viên, sân chơi, được khuyến khích. Vùng ngập lụt được chia thành khu vực cấm xây dựng hoàn toàn và khu xây dựng có kiểm soát, qua ranh giới này là khu vực an toàn với lũ



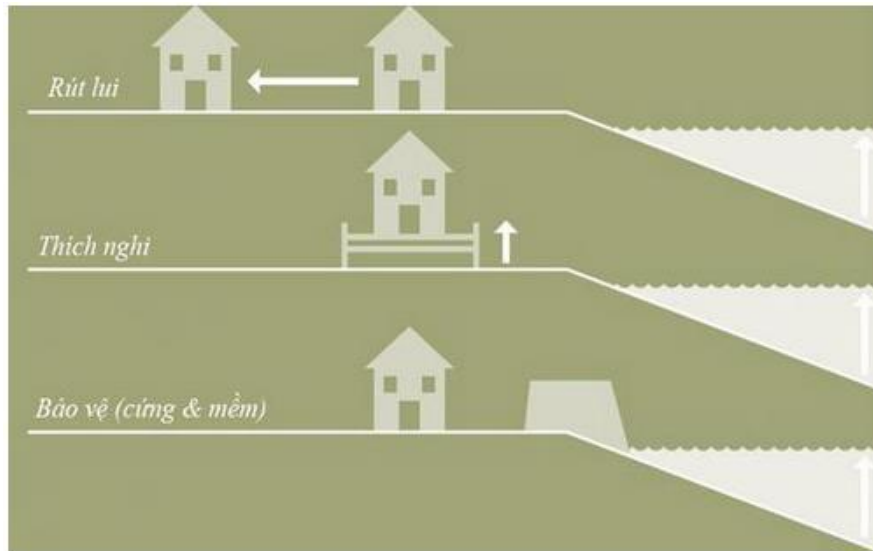
Hình 2- Khu cấm xây dựng

Hình 3- Khu xây dựng có kiểm soát

Hình 4- Khu không bị ngập lụt

- Phương án cuối cùng khi mực nước biển dâng lên mà không có điều kiện cơ sở vật chất để ứng phó là biện pháp di dời, rút lui vào sâu trong lục địa. Đây là phương án né tránh tác động của việc nước biển dâng bằng tái định cư, di dời nhà cửa, cơ sở hạ tầng ra khỏi vùng có nguy cơ bị đe dọa bị ngập nước. Phương án này bao gồm cả việc di dân từ vùng đất ngập nước vào sâu trong nội địa.





Ngoài ra, các giải pháp thích ứng với BĐKH đã được triển khai của địa phương cụ thể như :

- Củng cố mạng lưới quan trắc môi trường, khí tượng thủy văn, nâng cao năng lực cảnh báo thiên tai hiệu quả với các hoạt động:
  - + Nghiên cứu xây dựng trạm quan trắc mực nước tự động tại các sông đầu nguồn thường có khả năng xảy ra lũ như sông Đình... Khi mực nước tại các sông hoặc tại các đê, đập ngăn nước vượt quá mức cho phép sẽ có tín hiệu báo động; ngoài ra đã có sự kết nối hệ thống dữ liệu với các cơ quan quản lý để các địa phương có phương án di dời dân tránh thiệt hại về con người và cơ sở vật chất;
  - + Thiết lập mạng lưới quan trắc NBD dọc trên đê biển và các sông, đặc biệt là những khu vực có mức độ ảnh hưởng cao do NBD; Xây dựng các trạm quan trắc độ mặn tại các vùng cửa sông để xem xét mức độ xâm nhập mặn vào đất liền

**d) Kế hoạch quản lý và giám sát môi trường.**

Chương trình quản lý và giám sát môi trường của từng dự án do chủ đầu tư thực hiện, kết hợp với sự kiểm tra, giám sát của cơ quan chức năng (Sở Tài nguyên và Môi trường Bà Rịa – Vũng Tàu).

Bảng 26 - Kế hoạch quản lý môi trường

STT	Nội dung công việc	Thực hiện giám sát
1	Kiểm soát chất thải rắn, nước thải, khí thải trong quá trình thi công các dự án	Giám sát thi công
2	Giám sát vấn đề thu gom và vận chuyển rác của đơn vị được thuê thu gom (Công ty Môi trường đô thị thành phố), vấn đề phân loại rác thải tại nguồn.	Chủ dự án
3	Kiểm tra định kỳ hệ thống thoát nước	Chủ dự án
4	Tiến hành các cuộc họp định kỳ nhằm nâng cao ý thức của nhân viên trong vấn đề giữ gìn vệ sinh môi trường, các vấn đề phòng chống cháy nổ và kiểm tra thực hiện.	Chủ dự án
5	Thực hiện chương trình giám sát môi trường định kỳ.	Chủ dự án
6	Kiểm soát và bảo quản các thiết bị phòng chống cháy nổ.	Chủ dự án

STT	Nội dung công việc	Thực hiện giám sát
7	Định kỳ tập huấn cho đội bảo vệ công tác phòng cháy chữa cháy và ứng cứu các sự cố khẩn cấp.	Chủ dự án

- *Chương trình giám sát môi trường*

Ngoài mạng lưới quan trắc chất lượng môi trường của thành phố, trong quá trình thi công và hoạt động của từng dự án riêng lẻ phải có chương trình giám sát môi trường định kỳ

**VIII. TỔNG HỢP KINH PHÍ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG**

- Khái toán kinh phí: Theo quyết định số 65/QĐ-BXD ngày 20/01/2021, căn cứ bảng số 42 về suất vốn đầu tư công trình hạ tầng kỹ thuật, ta có suất vốn đầu tư hạ tầng cho dự án là 8.760.000.000 đồng/ha).

- Vay kinh phí cần đầu tư cho phân hạ tầng là:

$$849,39\text{ha} \times 8.760.000.000 = 7.440.656.400.000 \text{ đồng}$$

- Tổng kinh phí đầu tư hạ tầng là: *Bảy ngàn bốn trăm bốn mươi triệu sáu trăm năm mươi sáu nghìn bốn trăm đồng chẵn.*

## PHẦN VI – ĐỀ XUẤT CÁC YÊU CẦU VỀ QUẢN LÝ QUY HOẠCH

### I. CÁC CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT:

**BẢNG CÂN BẰNG ĐẤT ĐAI**

STT	Loại đất	Quy hoạch điều chỉnh 2021				Quy hoạch 2004		
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ so với toàn khu (%)	Tỷ lệ so với đơn vị ở (%)	Dân số (người)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /người)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
<b>A</b>	<b>ĐẤT DÂN DỤNG</b>	<b>376,99</b>	<b>44,38%</b>	<b>100,00%</b>	<b>29.170</b>	<b>129,24</b>	<b>224,65</b>	<b>27,23%</b>
<b>I</b>	<b>ĐẤT ĐƠN VỊ Ở</b>	<b>363,81</b>	<b>42,83%</b>	<b>96,50%</b>	<b>28.000</b>		<b>224,65</b>	<b>27,23%</b>
<b>1</b>	<b>ĐẤT Ở</b>	<b>162,37</b>	<b>19,12%</b>	<b>44,63%</b>	<b>28.000</b>	<b>57,99</b>	<b>127,50</b>	<b>15,45%</b>
1.1	- Đất đơn vị ở (xây mới)	41,53	4,89%	25,58%	12.000	34,61		
1.2	- Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định (cải tạo, chỉnh trang)	21,91	2,58%	13,50%	2.220	120,00		
	+ Đất ở hiện hữu ổn định (cải tạo, chỉnh trang)	9,04	1,06%	5,57%	750			
	+ Đất ở hiện hữu cải tạo kết hợp dịch vụ du lịch	12,87	1,52%	7,93%	1.470			
1.3	- Đất các nhóm nhà ở xây mới:	91,63	10,79%	56,43%	12.540			
	+ Đất nhóm nhà ở thấp tầng xây mới (liên kế, biệt thự)	83,10	9,78%	51,18%	4.510	291,79		
	+ Đất nhóm nhà ở chung cư	8,52	1,00%	5,25%	8.030	10,62		
1.4	- Đất hỗn hợp (đất ở và dịch vụ khác)	7,30	0,86%	4,49%	1.240	58,85		
<b>2</b>	<b>ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG</b>	<b>19,80</b>	<b>2,33%</b>	<b>5,44%</b>		<b>4,95</b>		
2.1	- Đất giáo dục	7,32	0,86%	2,01%		2,72		
	+ Đất trường mầm non (xây dựng mới)	2,18	0,26%					
	+ Đất trường tiểu học (xây dựng mới)	1,66	0,20%					
	+ Đất trường trung học cơ sở (xây dựng mới)	1,46	0,17%					
	+ Đất trường liên cấp 1 và 2 (xây dựng mới)	2,01	0,24%					
2.2	- Đất trạm y tế (xây dựng mới)	0,24	0,03%	0,07%				
2.3	- Đất thương mại dịch vụ	8,08	0,95%	2,22%				
2.4	- Đất trung tâm văn hoá - thể thao (xây dựng mới)	2,62	0,31%	0,72%				
2.5	- Đất hành chính, công cộng khác	1,53	0,18%	0,42%				



<b>3</b>	<b>ĐẤT CÂY XANH CÔNG CỘNG (vườn hoa, sân chơi – không kể đất cây xanh sử dụng công cộng trong nhóm ở và trong khu đất sử dụng hỗn hợp)</b>	<b>91,38</b>	<b>10,76%</b>	<b>25,12%</b>		<b>22,85</b>		
<b>4</b>	<b>ĐẤT GIAO THÔNG, HẠ TẦNG KỸ THUẬT</b>	<b>90,26</b>	<b>10,63%</b>	<b>24,81%</b>			<b>97,15</b>	<b>11,78%</b>
4.1	- Đất bãi xe	7,77	0,91%					
4.2	- Đất hạ tầng kỹ thuật	1,89	0,22%					
4.3	- Đất đường giao thông cấp phân khu vực	80,59	9,49%	22,15%				
<b>II</b>	<b>ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở</b>	<b>13,19</b>	<b>1,55%</b>	<b>3,50%</b>	<b>1.170</b>			
1	- Đất công trình công cộng cấp đô thị	7,50	0,88%					
	+ Đất trường trung học phổ thông (xây dựng mới)	3,46	0,41%					
	+ Đất y tế cấp đô thị (xây dựng mới)	4,04	0,48%					
2	- Đất thương mại dịch vụ kết hợp ở cấp đô thị (xây dựng mới)	5,68	0,67%		1.170			
<b>B</b>	<b>ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG</b>	<b>387,44</b>	<b>45,61%</b>		<b>10.830</b>		<b>600,35</b>	<b>72,77%</b>
1	- Đất dịch vụ - du lịch	324,77	38,24%		9.620		560,98	68,00%
2	- Đất tôn giáo (nhà thờ)	5,01	0,59%					
3	- Đất quân sự	3,56	0,42%				12,72	1,54%
4	- Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	18,09	2,13%				26,65	3,23%
	+ Đất cây xanh cách ly	8,52	1,00%					
	+ Đất công viên chuyên đề	9,57	1,13%					
5	- Đất dự án	20,54	2,42%		1.210			
	+ Khu biệt thự - du lịch Thanh Bình	16,83	1,98%		940			
	+ Khu biệt thự để ở của Cty Bảo Huy	3,71	0,44%		270			
6	- Đất đường giao thông liên khu vực	15,47	1,82%					
<b>C</b>	<b>ĐẤT KHÁC</b>	<b>84,96</b>	<b>10,00%</b>					
1	- Đất bãi cát	40,68	4,79%					
2	- Đất mặt nước sông, kênh, rạch	44,28	5,21%					
<b>D</b>	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>849,40</b>	<b>100%</b>		<b>40.000</b>		<b>825,00</b>	<b>100%</b>

## II. CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ - KỸ THUẬT ĐỐI VỚI TỪNG Ô PHỐ

Ký hiệu khu đất hoặc ô phố	Cơ cấu sử dụng đất		Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị						
	Loại đất	Diện tích (ha)	Dân số cố định (người)	Dân số quy đổi (người)	Tổng dân số (người)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao (tầng)		Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
							Tối thiểu	Tối đa	
<b>A</b>	<b>ĐẤT DÂN DỤNG</b>	<b>376,99</b>	<b>28.390</b>	<b>780</b>	<b>29.170</b>				
<b>I</b>	<b>ĐẤT ĐƠN VỊ Ở</b>	<b>363,81</b>	<b>27.390</b>	<b>610</b>	<b>28.000</b>				
<b>1</b>	<b>ĐẤT Ở</b>	<b>162,37</b>	<b>27.390</b>	<b>610</b>	<b>28.000</b>				
	- Đất đơn vị ở (xây mới)	41,53	12.000	0	12.000	50%			
DVO-1	+ Đất đơn vị ở	5,28				50%	2	40	9,0
DVO-2	+ Đất đơn vị ở	13,50				50%	2	40	9,0
DVO-3	+ Đất đơn vị ở	9,19				50%	2	40	9,0
DVO-4	+ Đất đơn vị ở	8,16				50%	2	40	9,0
DVO-5	+ Đất đơn vị ở	5,41				50%	2	40	9,0
	- Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định (cải tạo, chỉnh trang)	21,91	1.830	390	2.220	60%			4,4
	+ Đất ở hiện hữu ổn định (cải tạo, chỉnh trang)	9,04	750	0	750				
CT-01	Nhóm nhà ở hiện hữu ổn định (cải tạo, chỉnh trang)	1,87				60%	1	9	5,4
CT-02	Nhóm nhà ở hiện hữu ổn định (cải tạo, chỉnh trang)	5,05				60%	1	4	2,4
CT-03	Nhóm nhà ở hiện hữu ổn định (cải tạo, chỉnh trang)	1,47				60%	1	4	2,4
CT-04	Nhóm nhà ở hiện hữu ổn định (cải tạo, chỉnh trang)	0,65				60%	1	4	2,4

	+ Đất ở hiện hữu cải tạo kết hợp dịch vụ du lịch	12,87	1.080	390	1.470				
CDL-1	Nhóm nhà ở hiện hữu kết hợp dịch vụ du lịch	3,62				60%	1	9	5,4
CDL-2	Nhóm nhà ở hiện hữu kết hợp dịch vụ du lịch	2,70				60%	1	9	5,4
CDL-3	Nhóm nhà ở hiện hữu kết hợp dịch vụ du lịch	5,25				60%	1	9	5,4
CDL-4	Nhóm nhà ở hiện hữu kết hợp dịch vụ du lịch	1,30				60%	1	9	5,4
	- Đất các nhóm nhà ở xây mới:	91,63	12.540	0	12.540	51,31%			3,2
	+ Đất nhóm nhà ở thấp tầng xây mới (liên kế, biệt thự)	83,10	4.510	0	4.510				
OM-01	Đất nhà ở thấp tầng xây mới	0,57				60%	2	6	3,6
OM-02	Đất nhà ở thấp tầng xây mới	0,31				60%	2	6	3,6
OM-03	Đất nhà ở thấp tầng xây mới	2,48				60%	2	6	3,6
OM-04	Đất nhà ở thấp tầng xây mới	0,90				50%	2	5	2,5
OM-05	Đất nhà ở thấp tầng xây mới	0,70				50%	2	5	2,5
OM-06	Đất nhà ở thấp tầng xây mới	4,99				50%	2	5	2,5
OM-07	Đất nhà ở thấp tầng xây mới	7,48				60%	2	6	3,6
OM-08	Đất nhà ở thấp tầng xây mới	2,46				50%	2	5	2,5
OM-09	Đất nhà ở thấp tầng xây mới	1,91				50%	2	5	2,5
OM-10	Đất nhà ở thấp tầng xây mới	1,95				50%	2	5	2,5
OM-11	Đất nhà ở thấp tầng xây mới	0,60				50%	2	5	2,5
OM-12	Đất nhà ở thấp tầng xây mới	1,18				50%	2	5	2,5
OM-13	Đất nhà ở thấp tầng xây mới	11,82				50%	2	5	2,5
OM-14	Đất nhà ở thấp tầng xây mới	1,63				50%	2	5	2,5
OM-15	Đất nhà ở thấp tầng xây mới	4,52				50%	2	5	2,5
OM-16	Đất nhà ở thấp tầng xây mới	7,88				50%	2	5	2,5
OM-17	Đất nhà ở thấp tầng xây mới	5,98				50%	2	5	2,5
OM-18	Đất nhà ở thấp tầng xây mới	1,74				50%	2	5	2,5
OM-19	Đất nhà ở thấp tầng xây mới	1,63				50%	2	5	2,5
OM-20	Đất nhà ở thấp tầng xây mới	1,52				50%	2	5	2,5



OM-21	Đất nhà ở thấp tầng xây mới	7,56				50%	2	5	2,5
OM-22	Đất nhà ở thấp tầng xây mới	7,77				50%	2	5	2,5
OM-23	Đất nhà ở thấp tầng xây mới	2,45				50%	2	5	2,5
OM-24	Đất nhà ở thấp tầng xây mới	3,10				50%	2	5	2,5
	<b>+ Đất nhóm nhà ở chung cư</b>	<b>8,52</b>	<b>8.030</b>	<b>0</b>	<b>8.030</b>				
CH-01	Đất nhà ở chung cư	2,36				37%	5	20	8,0
CH-02	Đất nhà ở chung cư	0,86				47%	5	20	8,0
CH-03	Đất nhà ở chung cư	1,80				50%	5	33	6,8
CH-04	Đất nhà ở chung cư	0,57				61%	5	15	10,0
CH-05	Đất nhà ở chung cư	0,57				61%	5	18	10,0
CH-06	Đất nhà ở chung cư	0,76				51%	5	22	10,0
CH-07	Đất nhà ở chung cư	0,40				70%	5	25	10,0
CH-08	Đất nhà ở chung cư	0,41				69%	5	25	10,0
CH-09	Đất nhà ở chung cư	0,40				70%	5	30	10,0
CH-10	Đất nhà ở chung cư	0,40				70%	5	30	10,0
	<b>- Đất hỗn hợp (đất ở và dịch vụ khác)</b>	<b>7,30</b>	<b>1.020</b>	<b>220</b>	<b>1.240</b>				<b>6,1</b>
HH-01	Đất hỗn hợp (đất ở và dịch vụ khác)	5,84				40%	1	25	6,0
HH-02	Đất hỗn hợp (đất ở và dịch vụ khác)	1,27				40%	5	25	6,0
HH-03	Đất hỗn hợp (đất ở và dịch vụ khác)	0,18				55%	5	18	8,5
<b>2</b>	<b>ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG</b>	<b>19,80</b>							
	<b>- Đất giáo dục</b>	<b>7,32</b>							
	<b>+ Đất trường mầm non (xây dựng mới)</b>	<b>2,18</b>							
GD-02	Trường mầm non (xây dựng mới)	0,87				40%	1	3	1,2
GD-05	Trường mầm non (xây dựng mới)	0,69				40%	1	3	1,2
GD-07	Trường mầm non (xây dựng mới)	0,62				40%	1	3	1,2
	<b>+ Đất trường tiểu học (xây dựng mới)</b>	<b>1,66</b>							
GD-01	Trường tiểu học (xây dựng mới)	1,66				40%	1	3	1,2

	+ Đất trường trung học cơ sở (xây dựng mới)	1,46							
GD-03	Trường trung học cơ sở (xây dựng mới)	1,46			40%	1	4	1,6	
GD-06	+ Đất trường liên cấp 1 và 2 (xây dựng mới)	2,01			40%	1	4	1,6	
YT-02	- Đất trạm y tế (xây dựng mới)	0,24			40%	1	3	1,2	
	- Đất thương mại dịch vụ	8,08			49%	1	9	4,4	
TM-01	+ Đất thương mại dịch vụ (xây mới)	0,76			58%	1	9	5,2	
TM-02	+ Trạm xăng dầu Trung Thành số 2 (hiện hữu)	0,41			75%	1	9	6,8	
TM-03	+ Đất thương mại dịch vụ (xây mới)	1,30			47%	1	9	4,2	
TM-04	+ Đất thương mại dịch vụ (xây mới)	0,98			48%	1	9	4,3	
TM-05	+ Đất thương mại dịch vụ (xây mới)	1,31			47%	1	9	4,2	
TM-06	+ Đất thương mại dịch vụ (xây mới)	1,29			47%	1	9	4,2	
TM-07	+ Đất thương mại dịch vụ (xây mới)	2,02			45%	1	9	4,1	
	- Đất trung tâm văn hoá - thể thao (xây dựng mới)	2,62			40%	1	4	1,6	
VH-01	+ Trung tâm văn hoá - TDTT (xây mới)	1,37			40%	1	4	1,6	
VH-02	+ Trung tâm văn hoá - TDTT (xây mới)	1,26			40%	1	4	1,6	
	- Đất hành chính, công cộng khác	1,53							
CC-01	+ Phân viện nghiên cứu hải sản miền Nam (hiện hữu)	1,00			40%	1	10	4,0	
CC-02	+ Công trình công cộng đơn vị ở	0,54			40%	1	4	1,6	
<b>3</b>	<b>ĐẤT CÂY XANH CÔNG CỘNG (vườn hoa, sân chơi – không kể đất cây xanh sử dụng công cộng trong nhóm ở và trong khu đất sử dụng hỗn hợp)</b>	<b>91,38</b>			<b>5%</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0,05</b>	
CX-01	Đất cây xanh	8,65			5%	0	1	0,05	
CX-02	Đất cây xanh	0,07			5%	0	1	0,05	
CX-03	Đất cây xanh	2,82			5%	0	1	0,05	
CX-04	Đất cây xanh	0,89			5%	0	1	0,05	
CX-05	Đất cây xanh	2,26			5%	0	1	0,05	
CX-06	Đất cây xanh	1,99			5%	0	1	0,05	

CX-07	Đất cây xanh	2,29				5%	0	1	0,05
CX-08	Đất cây xanh	1,59				5%	0	1	0,05
CX-09	Đất cây xanh	2,88				5%	0	1	0,05
CX-10	Đất cây xanh	3,25				5%	0	1	0,05
CX-11	Đất cây xanh	1,05				5%	0	1	0,05
CX-12	Đất cây xanh	1,75				5%	0	1	0,05
CX-13	Đất cây xanh	5,66				5%	0	1	0,05
CX-14	Đất cây xanh	5,98				5%	0	1	0,05
CX-15	Đất cây xanh	16,09				5%	0	1	0,05
CX-16	Đất cây xanh	2,11				5%	0	1	0,05
CX-17	Đất cây xanh	15,05				5%	0	1	0,05
CX-18	Đất cây xanh	6,27				5%	0	1	0,05
CX-19	Đất cây xanh	2,65				5%	0	1	0,05
CX-20	Đất cây xanh	0,32				5%	0	1	0,05
CX-21	Đất cây xanh	4,50				5%	0	1	0,05
CX-22	Đất cây xanh	0,99				5%	0	1	0,05
CX-23	Đất cây xanh	2,26				5%	0	1	0,05
<b>4</b>	<b>ĐẤT GIAO THÔNG, HẠ TẦNG KỸ THUẬT</b>	<b>103,44</b>							
	- Đất bãi xe	7,77							
BB-01	+ Bãi xe	0,17				40%	1	2	0,8
BB-02	+ Bãi xe	0,97				40%	1	2	0,8
BB-03	+ Bãi xe	1,75				40%	1	2	0,8
BB-04	+ Bãi xe	1,66				40%	1	2	0,8
BB-05	+ Bãi xe	0,29				40%	1	2	0,8
BB-06	+ Bãi xe	0,52				40%	1	2	0,8
BB-07	+ Bãi xe	1,03				40%	1	2	0,8
BB-08	+ Bãi xe	0,66				40%	1	2	0,8



BB-09	+ Bãi xe	0,71				40%	1	2	0,8
	- Đất hạ tầng kỹ thuật	1,89							
KT-01	+ Các trạm hạ tầng kỹ thuật	1,00				40%	0	1	0,4
KT-02	+ Các trạm hạ tầng kỹ thuật	0,90				40%	0	1	0,4
	- Đất đường giao thông cấp phân khu vực	93,78							
<b>II</b>	<b>ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở</b>	<b>13,19</b>	<b>1.000</b>	<b>170</b>	<b>1.170</b>				
	- Đất công trình công cộng cấp đô thị	7,50				40%	1	4	2,9
	+ Đất trường trung học phổ thông (xây dựng mới)	3,46				40%	1	4	1,6
GD-04	Trường trung học phổ thông (xây dựng mới)	3,46				40%	1	4	1,6
YT-01	+ Đất y tế cấp đô thị (xây dựng mới)	4,04				40%	1	10	4,0
TMO	- Đất thương mại dịch vụ kết hợp ở cấp đô thị (xây dựng mới)	5,68	1.000	170	1.170	60%	1	9	5,4
<b>B</b>	<b>ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG</b>	<b>387,44</b>	<b>710</b>	<b>10.120</b>	<b>10.830</b>				
	- Đất dịch vụ - du lịch	324,77		9.620	9.620				5,4
DL-01	+ Đất dịch vụ - du lịch	13,38				25%	1	11	2,8
DL-02	+ Đất dịch vụ - du lịch	1,78				25%	1	9	2,3
DL-03	+ Đất dịch vụ - du lịch	1,05				25%	1	21	6,0
DL-04	+ Đất dịch vụ - du lịch	3,36				25%	1	45	6,4
DL-05	+ Đất dịch vụ - du lịch	5,41				25%	1	45	6,4
DL-06	+ Đất dịch vụ - du lịch	5,50				25%	1	35	6,4
DL-07	+ Đất dịch vụ - du lịch	23,00				25%	1	33	5,3
DL-08	+ Đất dịch vụ - du lịch	38,37				25%	1	40	6,4
DL-09	+ Đất dịch vụ - du lịch	11,48				25%	1	30	5,0
DL-10	+ Đất dịch vụ - du lịch	23,75				25%	1	40	6,4
DL-11	+ Đất dịch vụ - du lịch	19,54				25%	1	50	6,4
DL-12	+ Đất dịch vụ - du lịch	38,39				25%	1	80	6,4
DL-13	+ Đất dịch vụ - du lịch	6,52				25%	1	9	2,3
DL-14	+ Đất dịch vụ - du lịch	6,31				25%	1	9	2,3

DL-15	+ Đất dịch vụ - du lịch	20,68				25%	1	9	2,3
DL-16	+ Đất dịch vụ - du lịch	36,16				25%	1	60	6,4
DL-17	+ Đất dịch vụ - du lịch	49,95				25%	1	40	6,4
DL-18	+ Đất dịch vụ - du lịch	20,14				25%	1	9	2,3
TG-01	- Đất tôn giáo (nhà thờ)	5,01				40%	1	4	1,6
	- Đất quân sự	3,56					1	4	1,8
QS-01	+ Đất quân sự	1,48				40%	1	4	1,6
QS-02	+ Đất quân sự	0,32				50%	1	8	4,0
QS-03	+ Đất quân sự	0,13				40%	1	4	1,6
QS-04	+ Đất quân sự	1,62				40%	1	4	1,6
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	18,09							0,42
	+ Đất cây xanh cách ly	8,52				5%	0	1	0,05
CVCD	+ Đất công viên chuyên đề	9,57				25%	0	3	0,75
	- Đất dự án	20,54	710	500	1.210				
	+ Khu biệt thự - du lịch Thanh Bình	16,83	440	500	940				
TB-01	Khu biệt thự - du lịch Thanh Bình	2,05							
TB-02	Khu biệt thự - du lịch Thanh Bình	2,72							
TB-03	Khu biệt thự - du lịch Thanh Bình	5,71							
TB-04	Khu biệt thự - du lịch Thanh Bình	6,35							
BH	+ Khu biệt thự để ở của Cty Bảo Huy	3,71	270	0	270				
	- Đất đường giao thông liên khu vực	15,47							
<b>C</b>	<b>ĐẤT KHÁC</b>	<b>84,96</b>							
1	- Đất bãi cát	40,68							
BC-01	+ Bãi cát	10,20							
BC-02	+ Bãi cát	4,34							
BC-03	+ Bãi cát	12,32							
BC-04	+ Bãi cát	13,82							

2	- Đất mặt nước sông, kênh, rạch	44,28							
MN-01	Mặt nước	1,78							
MN-02	Mặt nước	3,44							
MN-03	Mặt nước	9,15							
MN-04	Mặt nước	21,85							
MN-05	Mặt nước	2,38							
MN-06	Mặt nước	5,68							
<b>D</b>	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>849,40</b>	<b>29.100</b>	<b>10.900</b>	<b>40.000</b>	<b>22,94%</b>			<b>3,2</b>



### III. CÁC YÊU CẦU VỀ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC CẢNH QUAN ĐỐI VỚI TỪNG KHU CHỨC NĂNG

#### • Khu ở cải tạo, chỉnh trang:

- Loại hình nhà ở: chỉ được xây dựng loại hình nhà liên kế và liên kế có sân vườn.
- Tầng cao linh hoạt từ 1-9 tầng tùy theo điều kiện xây dựng; đảm bảo các tầm nhìn, góc nhìn phù hợp theo từng cấp đường:
  - Nhà ở dọc đường 3 tháng 2: cho phép xây dựng 1-9 tầng tạo bộ mặt đô thị hiện đại, đồng bộ với các dự án xung quanh.
  - Nhà ở kết hợp dịch vụ du lịch: cho phép xây dựng 1-9 tầng, các tầng dưới để kinh doanh dịch vụ du lịch, các tầng trên để ở.
  - Nhà ở dọc các trục đường chính, đường phân khu vực: cho phép xây dựng 1-4 tầng, tầng trệt để kinh doanh các dịch vụ thương mại ven đường, các tầng trên để ở.
  - Nhà ở trong các hẻm nhỏ: 1-3 tầng tạo không gian thoáng đãng cho hẻm.
- Hình thức kiến trúc:
  - + Thống nhất về chiều cao mỗi tầng, bảng hiệu, khoảng nhô ra của ban công, hình thức kiến trúc tầng trệt, ... để tránh tình trạng lộn xộn làm mất vẻ mỹ quan đô thị.
  - + Đối với các hộ dân có nhu cầu xây mới, khi xây dựng mới phải tuân thủ theo các quy định, quy chuẩn được đề cập trong đồ án này, đặc biệt là mật độ xây dựng và tầng cao.
  - + Mặt đứng mang tính chất liên tục, kết hợp các loại hình kiến trúc đa dạng tạo tính năng động cho các dãy phố, khuyến khích sử dụng nét tương đồng trong kiến trúc và kiến trúc địa phương, vật liệu địa phương và khai thác tầng trệt cho các loại hình kinh doanh - thương mại hóa.
  - + Khuyến khích sự thay đổi mặt đứng theo nhịp điệu, tạo sự sinh động cho dãy phố.
  - + Đối với các góc phố cần có thiết kế nhà ở khác biệt, khi cải tạo chỉnh trang có thể nâng tầng cao hoặc chuyển đổi chức năng sử dụng đất theo hình thức hợp lô đất, tạo thành điểm nhấn không gian cho các góc phố.
  - + Trên các trục đường thương mại dịch vụ có vỉa hè rộng trên 3m, nhà ở hiện hữu xây dựng giáp với chỉ giới đường đỏ được xây dựng mái đua che nắng. Độ vươn của mái đua phải bằng đúng 2m tính từ chỉ giới đường đỏ; chiều cao cách mặt vỉa hè tối thiểu 3,5m. Kết cấu mái đua che nắng phải bảo đảm bền vững và an toàn.
  - + Tận dụng triệt để các khoảng trống trước nhà để trồng cây xanh, có thể trồng ở sân trước hoặc cải tạo nhà thêm ban công đối với nhà nhỏ, nhằm giảm nhiệt và đưa không khí mát vào nhà.
- Màu sắc: màu sắc tươi sáng, trang nhã, hài hòa với thiên nhiên. Tránh sử dụng những màu sắc gây phản cảm cho người xem.

#### • Khu ở xây dựng mới:

- Hình thức nhà ở: nhà liên kế, biệt thự, chung cư, nhà ở tái định cư, nhà ở kết hợp dịch vụ du lịch.
- Đối với khu nhà ở xây mới thấp tầng:
  - + Mật độ xây dựng tối đa: 60% đối với nhà liên kế phố, nhà ở tái định cư, 60% đối với nhà ở xã hội, 40-50% đối với biệt thự.
  - + Tầng cao tối đa: 5 tầng đối với nhà liên kế phố, nhà ở tái định cư, 9 tầng đối với nhà ở xã hội, 2,5-4 tầng đối với biệt thự.
  - + Loại hình kiến trúc điển hình: biệt thự, nhà liên kế phố, chung cư thấp tầng.

- Đối với khu nhà ở kết hợp dịch vụ du lịch:
  - + Mật độ xây dựng tối đa: 40%
  - + Tầng cao tối đa: 4 tầng.
  - + Loại hình kiến trúc điển hình: biệt thự.
- Đối với nhà ở hỗn hợp:
  - + Mật độ xây dựng tối đa: 60%.
  - + Tầng cao tối đa: 25 tầng.
  - + Loại hình kiến trúc điển hình: chung cư, biệt thự, nhà liên kế phố.
- Đối với nhà ở chung cư:
  - + Mật độ xây dựng tối đa: 70%
  - + Tầng cao tối đa: 33 tầng.
  - + Loại hình kiến trúc điển hình: chung cư thấp tầng (5-9 tầng), chung cư cao tầng (33 tầng)
- Đối với khu đất đơn vị ở
  - + Mật độ xây dựng tối đa: 50%
  - + Tầng cao tối đa: 40 tầng.
  - + Loại hình kiến trúc điển hình: bao gồm tất cả các hình thức ở như nhà ở thấp tầng, chung cư cao tầng, biệt thự, khu hỗn hợp, ...
- Hình thức kiến trúc:
  - + Ưu tiên sử dụng kiến trúc hiện đại, đơn giản, tránh sử dụng các hình khối lớn gây mất cân bằng cho toàn khu, gây áp chế, không hài hòa với tỷ lệ con người.
  - + Thiết kế hài hòa với các khu vực xung quanh, kết hợp với không gian cảnh quan và các tiện ích đường phố tạo thành khu dân cư hiện đại, văn minh.
  - + Thiết kế dựa theo hình dạng lô đất, đồng đều, bố trí tạo thành từng dãy phố.
  - + Khuyến khích sử dụng các dạng tổ hợp mặt đứng khác nhau theo từng cụm nhà từ 3-4 nhà, nhưng vẫn đảm bảo sự đồng điệu về ngôn ngữ kiến trúc trên toàn bộ tuyến đường, có thể sử dụng màu sắc khác nhau tạo sự sinh động cho tuyến phố.
  - + Khuyến khích sử dụng hình thức kiến trúc xanh, kết hợp trồng cây xanh trên mái, các ban công, các khoảng nghỉ và một không gian khác của công trình.
  - + Đối với chung cư: Đảm bảo khoảng cách an toàn giữa 2 công trình chung cư phù hợp với qui định, quy chuẩn hiện hành.
- Màu sắc: Sử dụng tông màu sáng, hài hòa về thẩm mỹ, tránh sử dụng các tông màu quá chói, quá nổi bật hoặc không hợp với định hướng mỹ quan của toàn khu vực lập quy hoạch.

• **Các công trình công cộng, thương mại dịch vụ:**

- Tầng cao xây dựng:
  - + Công trình thương mại dịch vụ : ≤ 09 tầng.
  - + Các công trình công cộng khác : ≤ 04 tầng
  - + Trường mầm non : ≤ 03 tầng
  - + Trường tiểu học : ≤ 03 tầng.
  - + Trường THCS, trường liên cấp : ≤ 04 tầng
- Hình thức kiến trúc:
  - + Khuyến khích sử dụng hình thức hiện đại, màu sắc trung tính, màu ấm, vật liệu địa phương, vật liệu thân thiện với môi trường.
  - + Ưu tiên sử dụng các thiết kế kiến trúc xanh, tiết kiệm năng lượng, xanh hóa công trình, ... nhằm tăng sự sinh động và hiệu quả sử dụng công trình cao.
  - + Đối với các công trình thương mại dịch vụ: tránh sử dụng các hình khối lớn gây áp chế, không hài hòa với tỷ lệ con người. Khuyến khích chia nhỏ các hình khối và lùi khối vào

phía sau, giảm nhỏ tỷ lệ xích kiến trúc và cảm giác áp chế của đường phố với tỷ lệ con người, tạo sự hài hòa tầng bậc.

• **Khu du lịch – dịch vụ ven biển:**

- Tầng cao xây dựng:
  - + Tầng cao linh hoạt từ 1-80 tầng tùy theo điều kiện xây dựng và chức năng công trình.
  - + Tạo tính nhịp điệu về tầng cao, đảm bảo hài hòa với các công trình xung quanh và không che khuất các tuyến nhìn ven biển.
- Hình thức kiến trúc:
  - + Đường nét hình khối công trình kiến trúc theo khuynh hướng kiến trúc sinh thái, đơn giản và tinh tế, đảm bảo các tiêu chí công năng – thích dụng – kinh tế – đẹp.
  - + Sử dụng hệ thống mái dốc lợp ngói kết hợp mái bằng bê tông, mái kính gỗ kết hợp cho các công trình khác nhau trong khu du lịch. Khuyến khích sử dụng thêm các vật liệu lợp mái như mái tranh, mái lá...
  - + Ưu tiên sử dụng vật liệu địa phương, vật liệu tự nhiên như đá, gỗ, cát, sỏi,... tạo tính hòa nhập với thiên nhiên vùng biển.
  - + Sử dụng các màu tươi mát và sáng, có cùng tông màu hài hoà trên bề mặt công trình và cả dây công trình đồng nhất. Hạn chế dùng các màu tối, sẫm gây cảm giác khó chịu về thị giác, nóng bức về cảm giác và gây tâm lý phản cảm, khi cần thiết dùng đến sắc độ tối, sẫm cần có sự cân nhắc và tư vấn của các đơn vị chuyên môn.
  - + Xác định vị trí và kiến trúc công trình điểm nhấn cho phù hợp đảm bảo về tầm nhìn, kiến trúc hài hòa và đặc sắc trong khu vực

#### **IV. PHÂN KỲ THỰC HIỆN**

Giai đoạn 2021 – 2025:

- Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, mở rộng các tuyến đường chính khu vực tạo khung giao thông chung toàn khu như đường Nguyễn Hữu Cảnh, N6, D5, Hàng Điều, D4, Cầu Cháy, D1, Chi Lăng bằng nguồn vốn ngân sách, riêng đối với các đoạn đường nằm trong các dự án quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc các dự án đầu tư thì vận động xây dựng, mở rộng đường bằng nguồn lực của chủ đầu tư dự án đó, đảm bảo đấu nối với hạ tầng khung theo quy hoạch.
- Lên kế hoạch đền bù giải phóng mặt bằng và đấu giá những khu đất công để tạo nguồn thu ngân sách (như khu Ngân hàng Công thương, khu quanh đồi ra đa, ...).
- Kiến nghị cần ưu tiên đầu tư các khu đất giáo dục cấp đô thị và cấp đơn vị ở bằng nguồn vốn ngân sách.
- Khuyến khích, hướng dẫn người dân tự chỉnh trang, xây dựng nhà ở tư nhân theo hướng đảm bảo lộ giới, các chỉ tiêu kiến trúc theo quy hoạch, nâng cấp và mở rộng các tuyến hẻm nhằm đảm bảo an toàn cho PCCC và an ninh khu phố.
- Có kế hoạch trồng cây xanh tại các khu đất quy hoạch công viên để tạo bóng mát và cải thiện vi khí hậu khu vực bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước.
- Đối với các khu đất du lịch ven biển hầu hết đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết hoặc chủ trương đầu tư thì khuyến khích và tạo điều kiện thuận lợi cho các chủ đầu tư khẩn trương thực hiện dự án, đây là một trong các động lực chính để giúp khu vực Chí Linh – Cửa Lấp phát triển.
- Bước đầu xây dựng quảng trường chính ven biển, đồng thời hình thành đường đi bộ 10m tạo không gian vui chơi – giải trí cho người dân, gia tăng kết nối hướng biển cho mọi người bằng nguồn vốn ngân sách hoặc kêu gọi xã hội hóa.
- Khoi thông rạch Cầu Cháy để thích ứng với biến đổi khí hậu.

Giai đoạn 2026 – 2030:



- Xây dựng các công trình công cộng cấp đơn vị ở còn lại bổ sung cho hệ thống công cộng chung toàn khu bằng nguồn vốn ngân sách thành phố hoặc kêu gọi xã hội hóa.
- Triển khai tất cả các hạng mục công cộng cấp đô thị còn lại, với đầy đủ hạ tầng xã hội và kỹ thuật đồng bộ.
- Tổ chức các không gian mở ven rạch, cầu đi bộ qua rạch Cầu Cháy kết nối 2 bên bờ với nhau, đồng thời hình thành công viên trung tâm cho khu vực Chí Linh – Cửa Lấp.
- Hình thành các cụm công trình cao tầng, chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ tại cửa ngõ phía Bắc và dọc đường 3/2, đường N1 tạo bộ mặt đô thị.
- Tiếp tục triển khai thực hiện dự án thuộc khu đất Ngân hàng Công thương.
- Kêu gọi đầu tư phát triển khu hỗn hợp trên đường N6
- Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đồng bộ trên tuyến đường khu vực còn lại thuộc phạm vi đồ án và kết nối với các khu vực lân cận.
- Hình thành các khu ở mới tại khu vực nhà thờ Hải Đăng theo đúng quy hoạch được duyệt.

#### **V. Tổ chức thực hiện:**

- Sau khi đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp được Ủy ban Nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phê duyệt, Ủy ban Nhân dân thành phố Vũng Tàu có trách nhiệm phối hợp với Phòng Quản lý Đô thị thành phố Vũng Tàu phổ biến, hướng dẫn và quản lý việc thực hiện quy hoạch trên địa bàn đô thị theo điều lệ quản lý xây dựng ban hành.
- Lập các dự án quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư hoặc điều chỉnh các dự án đã có theo quy hoạch được duyệt nhằm khai thác quỹ đất xây dựng, hỗ trợ việc đầu tư xây dựng hạ tầng cơ sở ngay từ giai đoạn đầu.
- Tổ chức liên doanh liên kết xây dựng các công trình trọng điểm.
- Quản lý chặt chẽ chỉ giới đường đỏ theo quy hoạch, tránh tình trạng lấn chiếm đất trong quá trình xây dựng.
- Tiến hành lập thiết kế đô thị riêng tỷ lệ 1/500 tuyến đường đi bộ 10m ven biển kết hợp với các không gian cộng đồng biển để tạo ra không gian công cộng ven biển đồng bộ và cảnh quan đẹp, đặc sắc.
- Khi xây dựng triển khai thực hiện dự án đầu tư, yêu cầu các chủ đầu tư cần lập đánh giá tác động môi trường trình các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt mới được triển khai đầu tư xây dựng.
- Sau khi đồ án được phê duyệt, đề nghị thành phố Vũng Tàu tổ chức lập đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 chỉnh trang các khu vực dân cư hiện hữu chân đồi ra-đa để có cơ sở cấp phép theo quy định.

## **PHẦN VII – KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ**

Việc Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp, thành phố Vũng Tàu theo định hướng của đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu đến năm 2035, nhằm xây dựng một khu du lịch, dân cư hiện đại có hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội hoàn chỉnh, đáp ứng nhu cầu phát triển của thành phố trong tương lai.

Đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu này là tiền đề cần thiết cho công tác đầu tư xây dựng, tạo thuận lợi trong việc quản lý, khai thác quỹ đất có hiệu quả đồng thời giữ gìn và phát huy được đặc trưng của khu vực nói riêng và thành phố Vũng Tàu nói chung. Do đó, Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp – NAGECCO đã phối hợp với các cơ quan ban ngành địa phương tiến hành lập Đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp, thành phố Vũng Tàu với các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật tuân thủ Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu đến năm 2035, tuân thủ Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch phân khu đã được duyệt và quy chuẩn quy phạm xây dựng của nhà nước để định hướng phát triển cho khu vực.

Đề nghị Ủy ban Nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu sớm xem xét có quyết định phê duyệt đồ án để có cơ sở pháp lý trong việc khai thác sử dụng quỹ đất, quản lý xây dựng, kêu gọi đầu tư tại khu vực.