

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt đề án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu Công viên văn hóa – đô thị mới Bàu Trũng, phường Nguyễn An Ninh, thành phố Vũng Tàu

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU

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

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 22/11/2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Luật Kiến trúc số ngày 13/6/2019;

Căn cứ Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;

Căn cứ Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;

Căn cứ Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đề án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

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

Căn cứ Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 17/5/2019 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 2367/QĐ-UBND ngày 17/8/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy định quản lý kèm theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 3749/QĐ.UB ngày 16/8/2000 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu Công viên văn hóa thể thao Bàu Trũng, thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Quyết định số 142/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu Công viên văn hóa – đô thị mới Bàu Trũng, thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Quyết định số 3910/QĐ-UBND ngày 15/11/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh một số nội dung Quyết định số 142/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu Công viên văn hóa – đô thị mới Bàu Trũng, thành phố Vũng Tàu;

Theo đề nghị của UBND thành phố Vũng Tàu tại Tờ trình số 10207/TTr-UBND ngày 11/11/2022; Báo cáo số 172/BC-SXD ngày 06/12/2022 của Sở Xây dựng về việc thẩm định đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu Công viên văn hóa – đô thị mới Bàu Trũng, phường Nguyễn An Ninh, thành phố Vũng Tàu,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu Công viên văn hóa – đô thị mới Bàu Trũng, phường Nguyễn An Ninh, thành phố Vũng Tàu với các nội dung chính như sau:

1. Phạm vi ranh giới, quy mô diện tích, quy mô dân số:

a) Khu vực lập quy hoạch thuộc địa phận phường Nguyễn An Ninh, thành phố Vũng Tàu; có phạm vi, ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Đông Bắc giáp: Đường Nguyễn Hữu Cảnh;
- Phía Tây Nam giáp: Đường Nguyễn An Ninh;
- Phía Đông Nam giáp: Đường 3/2;
- Phía Tây Bắc giáp: Đường 2/9,

b) Quy mô diện tích: Khoảng 172,99ha (bao gồm cả một phần diện tích ven hồ thuộc dự án Khu Trung tâm Chí Linh).

c) Quy mô dân số: Khoảng 40.000 người (bao gồm cả dân số quy đổi khoảng 7.000 người).

2. Tính chất quy hoạch: Là công viên văn hóa, thể thao, dịch vụ vui chơi giải trí gắn với cây xanh, hồ cảnh quan và hồ điều hòa của thành phố Vũng Tàu; là khu nhà ở hiện trạng cải tạo chỉnh trang kết hợp công trình công cộng từ đường Nguyễn An Ninh đến hẻm 442 Bình Giã và khu nhà ở xã hội (sẽ được nghiên cứu cụ thể trong quá trình nghiên cứu dự án đầu tư), khu nhà ở tái định cư tại chỗ; là khu nhà ở thương mại, đô thị mới được đầu tư hiện đại, hài hòa với cảnh quan chung của khu vực.

3. Quy hoạch sử dụng đất: Tổng diện tích khu đất tự nhiên quy hoạch khoảng 172,99ha; trong đó:

- a) Đất xây dựng đơn vị ở: Tổng diện tích khoảng 93,65ha, chiếm 54,14%, gồm:
- Đất nhóm nhà ở: Diện tích 53,07ha (gồm nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo chỉnh trang, nhóm nhà ở mới cao tầng, nhóm nhà ở mới thấp tầng);
 - Đất công trình công cộng đơn vị ở: Diện tích 0,30ha;
 - Đất trường học: Diện tích 6,48ha;
 - Đất y tế: Diện tích 0,68ha;
 - Đất cây xanh công viên, thể dục thể thao đơn vị ở: Diện tích 9,21ha;
 - Đất giao thông: Diện tích 23,91ha.
- b) Đất xây dựng ngoài đơn vị ở: Tổng diện tích khoảng 79,34ha, chiếm 45,86%, gồm:
- Đất công cộng đô thị: Diện tích 6,97ha;
 - Đất trường trung học phổ thông: Diện tích 0,96ha;
 - Đất cơ quan: Diện tích 0,23ha;
 - Đất thương mại dịch vụ: Diện tích 8,22ha;
 - Đất hạ tầng kỹ thuật: Diện tích 0,12ha;
 - Đất an ninh quốc phòng: Diện tích 0,08ha;
 - Đất cây xanh đô thị: Diện tích 1,69ha;
 - Đất công viên văn hóa Bà Trứng: Diện tích 57,91ha (trong đó: Đất công viên cây xanh 25,25ha; đất mặt nước 32,66ha).
 - Đất giao thông: Diện tích 3,16ha.
- c) Cơ cấu sử dụng đất toàn khu vực (theo Bảng tỷ lệ các loại đất):

	HẠNG MỤC	QUY HOẠCH ĐIỀU CHỈNH NĂM 2022		
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Dân số (người)
A	ĐẤT ĐƠN VỊ Ở	96,65	54,14	33.000
1	Đất nhóm ở	53,07	30,683	
1.1	<i>Đất nhóm ở hiện trạng cải tạo chỉnh trang</i>	11,02	6,37	
1.2	<i>Đất nhóm ở mới cao tầng</i>	21,18	12,24	
1.3	<i>Đất nhóm ở mới thấp tầng</i>	20,87	12,06	
2	Đất công cộng đơn vị ở	0,30	0,17	
3	Đất trường học	6,48	3,75	

4	Đất y tế	0,68	0,39	
5	Đất cây xanh đơn vị ở	9,21	5,32	
6	Đất giao thông	23,91	13,82	
B	ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở	79,34	45,86	7.000 (quy đổi)
1	Đất công cộng đô thị	6,97	4,03	
2	Đất trường trung học phổ thông	0,96	0,55	
3	Đất cơ quan	0,23	0,13	
4	Đất thương mại dịch vụ	8,22	4,75	
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	0,12	0,07	
6	Đất an ninh quốc phòng	0,08	0,05	
7	Đất cây xanh đô thị	1,69	0,98	
8	Đất công viên văn hóa Bàu Trũng	57,91	33,48	
8.1	<i>Đất công viên cây xanh</i>	<i>25,25</i>	<i>14,60</i>	
8.2	<i>Đất mặt nước</i>	<i>32,66</i>	<i>18,88</i>	
9	Đất giao thông	3,16	1,83	
	TỔNG CỘNG	172,99ha	100%	40.000

4. Định hướng phát triển không gian, kiến trúc cảnh quan:

4.1. Tổ chức không gian tổng thể:

a) Phân khu chức năng phát triển: Các khu chức năng được phân chia bởi hệ thống giao thông chính đô thị, được phân thành 3 tiểu khu:

- Tiểu khu 1: Khu đô thị cải tạo, chỉnh trang (cải tạo đô thị)
- Tiểu khu 2: Khu công viên văn hóa – đô thị mới Bàu Trũng (tái thiết đô thị, hình thành khu đô thị mới)
- Tiểu khu 3: Khu đô thị Chí Linh (khu vực ổn định quy hoạch – được thực hiện theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của dự án riêng)

b) Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan:

Không gian khu vực quy hoạch được kết nối với 04 cửa ngõ được hình thành trên 04 tuyến đường giao thông chính: Đường Bình Giã (2/9); đường 3/2; đường Nguyễn An Ninh và đường Nguyễn Hữu Cảnh. Các công trình có tầng cao từ 2-20 tầng.

Khu dân cư hiện trạng cải tạo, chỉnh trang tiếp giáp đường Nguyễn An Ninh và đường Bình Giã hình thành các nhóm nhà ở độc lập, hoàn chỉnh đồng bộ và đa dạng hóa kiến trúc. Các công trình nhà ở tiếp giáp với các trục đường Nguyễn An Ninh, Bình Giã (2/9), đường 3/2, hẻm 442 được tổ chức thiết kế đô thị để tạo kiến

trúc đồng bộ và hài hòa với khu vực xây dựng mới với mục đích sử dụng đất linh động, có thể kết hợp ở thấp tầng với loại hình thương mại dịch vụ.

Khu đô thị mới và công viên văn hóa Bà Trưng (đoạn từ hẻm 442 Bình Giã đến tiếp giáp dự án khu Trung tâm Chí Linh) được quy hoạch với không gian sống tiện nghi, gồm các chung cư cao cấp, nhà ở thấp tầng, nhà ở tái định cư, siêu thị, trường học, biệt thự vườn; công viên văn hóa, vui chơi giải trí, hồ điều hòa... với khoảng cách hợp lý, đảm bảo tiếp cận thuận lợi. Trong đó:

- Không gian tổng thể được tổ chức hài hòa, hợp lý có trung tâm là Khu công viên văn hóa Bà Trưng với hồ Bà Trưng đóng vai trò vừa là hồ điều hòa, vừa tạo điểm nhấn kiến trúc cảnh quan. Diện tích hồ khoảng 32,66ha, diện tích còn lại khoảng 25,25ha bố trí cây xanh cảnh quan, không gian vui chơi giải trí, không gian văn hóa nghệ thuật, khu thể dục thể thao, khu vực thư giãn tĩnh... và các công trình dịch vụ công cộng để phục vụ cho các nhu cầu của người dân đô thị, khách du lịch đến với thành phố. Đối với khu vực công viên tiếp giáp với đường 3/2 không bố trí các công trình cao tầng để tạo ra các hường nhìn từ trục giao thông chính của thành phố; tăng các điểm tiếp cận cho người dân trong và ngoài khu vực.

- Ngoài mạng lưới giao thông nội bộ, giao thông khu vực được kết nối thuận tiện với 04 cửa ngõ được hình thành trên 04 tuyến giao thông chính.

- Bố trí các công trình nhà ở cao tầng, công trình dịch vụ thương mại, công trình nhà ở... trên đường Bình Giã với mật độ xây dựng thấp cho các khu vực tiếp giáp với Khu công viên văn hóa; cung cấp các tiện ích tổng hợp cho khu đô thị trong tương lai, tổ chức các trục giao thông đi bộ cảnh quan tăng khả năng tiếp cận. Đối với đoạn đường 2/9 (phần đuôi sân bay hiện hữu) sau khi di dời sân bay Vũng Tàu sang Gò Găng sẽ được nắn thẳng tuyến để khai thác sử dụng các chức năng dự trữ phát triển theo định hướng Quy hoạch chung.

- Tổ chức trục cảnh quan sinh động kết nối không gian từ khu vực Sao Mai – Bà Trưng – Paradise dựa trên sự kết hợp linh hoạt giữa các loại hình đi bộ và giao thông thân thiện, giao thông cơ giới, tuyến giao thông băng qua hồ được thiết kế dạng cầu vượt hồ, không làm ảnh hưởng đến tuyến giao thông nội bộ trong khu vực công viên, góp phần tạo cảnh quan điểm nhấn cho các công trình quanh hồ Bà Trưng. Kết thúc trục cảnh quan bố trí khu vực quảng trường có cảnh quan ấn tượng để tạo điểm nhấn không gian. Khu vực quảng trường (không gian mở) là nơi diễn ra các hoạt động hấp dẫn và sôi động của đô thị như: Mít tinh, lễ hội; trình diễn pháo hoa, văn hóa nghệ thuật...; bố trí hẻm đi bộ tại khu vực quảng trường để kết nối thông qua khu vực Paradise.

Các công trình công cộng, dịch vụ xã hội có quy mô phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn được bố trí gần đường chính, tăng khả năng tiếp cận của người dân.

Các công trình trong Khu công viên văn hóa – đô thị mới Bà Trưng được thiết kế linh hoạt với quy mô diện tích hợp lý, giải pháp kiến trúc đa dạng, khai thác tốt

không gian. Mỗi khu chức năng đều có bãi đỗ xe, đảm bảo kết nối nhanh chóng và thuận tiện. Tại các khu vực công trình cao tầng, công trình công cộng, trung tâm văn hóa, quảng trường, công viên Bàu Trũng đều bố trí khu vực đỗ xe ngầm để tăng quỹ đất sử dụng cho các không gian chức năng phục vụ cho đô thị.

Khu Trung tâm Chí Linh thực hiện theo dự án hiện hữu.

4.2. Tổ chức không gian các tuyến trục:

Các tuyến trục giao thông đối ngoại kế cận dự án là đường 2/9 và đường 3/2 được khai thác để tạo nên các trục phố thương mại, chung cư cao cấp. Trong đó, trục đường 3/2 kết nối với công viên Bàu Sen và gần khu du lịch Paradise.

Xây dựng trục kết nối Tây Bắc – Đông Nam qua khu vực quảng trường rộng lớn để kết nối các khu vực chức năng, được thiết kế cảnh quan, tạo tiện ích cho người đi bộ. Dọc trục bố trí hầm đi bộ giúp người dân tiếp cận bãi biển thuận tiện.

Các tuyến giao thông nội bộ được thiết kế tạo tiện nghi đô thị với các tiện ích, trang thiết bị công cộng, cây xanh, điểm đỗ xe dọc tuyến đường.

4.3. Tổ chức không gian các khu vực điểm nhấn:

Điểm nhấn không gian khu vực là hồ điều hòa Bàu Trũng, các khu vực giao lộ của các trục đường chính đô thị và khu vực quảng trường. Các công trình xây dựng cao tầng tại khu vực này được kết hợp với các công trình kiến trúc khác tạo nên tổ hợp công trình điểm nhấn không gian đô thị.

Khu vực nhà ở gần hồ Bàu Trũng bao gồm các nhóm nhà ở thấp tầng, và cao dân về hướng tiếp giáp trục đường.

5. Quy hoạch phân khu chức năng:

a) Tiểu khu 1: Khu đô thị cải tạo, chỉnh trang (cải tạo đô thị): Phạm vi ranh giới có phía Bắc giáp đường Bình Giã và hẻm 442; phía Đông và Đông Nam giáp đường 3/2; phía Tây và phía Nam giáp đường Nguyễn An Ninh. Diện tích khoảng 23,0ha. Dân số khoảng 2.750 người. Chức năng chính: Các cơ quan hành chính, công cộng hiện hữu, công cộng đơn vị ở mới, công trình công cộng đô thị, trường học, các khu ở hiện hữu cải tạo, chỉnh trang xen kẽ các khu ở mới, ở tái định cư các khu công viên cây xanh khu ở...

b) Tiểu khu 2: Khu Công viên văn hóa – đô thị mới Bàu Trũng (tái thiết đô thị): Phạm vi ranh giới có phía Bắc và Tây Bắc giáp đường Bình Giã (2/9); phía Đông Bắc giáp Khu Trung tâm Chí Linh; phía Đông và Đông Nam giáp đường 3/2; phía Tây Nam giáp hẻm 442 Bình Giã và Tiểu khu 1. Diện tích khoảng 110,27ha. Dân số khoảng 26.050 người. Chức năng chính: Hình thành các đơn vị ở mới với công trình công cộng đơn vị ở, các khu hỗn hợp thương mại dịch vụ, giáo dục và đào tạo, y tế, các khu ở mới cao tầng và thấp tầng bao gồm cả khu vực tái định cư (kể cả nhà ở xã hội trong khu tái định cư), khu công viên cây xanh đô thị, hồ điều hòa, công viên các khu ở, khu vui chơi giải trí gắn với công viên... phục vụ đầy đủ tiện ích hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phục vụ các đơn vị ở.

c) Tiểu khu 3: Khu Trung tâm Chí Linh hiện hữu (thực hiện theo dự án riêng). Phạm vi ranh giới: Phía Bắc giáp đường Bình Giã; phía Đông giáp đường Nguyễn Hữu Cảnh; phía Nam giáp đường 3/2; phía Tây giáp Tiểu khu 2 và hồ Bàu Trũng. Diện tích

khoảng 39,72ha. Dân số khoảng 11.200 người. Chức năng chính: Các khu ở cao tầng và thấp tầng, các khu thương mại dịch vụ, giáo dục và đào tạo, các khu công viên cây xanh đơn vị ở và đô thị, hồ điều hòa...

(Số liệu cụ thể thực hiện theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu Trung tâm Chí Linh).

6. Thiết kế đô thị:

6.1. Nguyên tắc thiết kế đô thị:

Phân bố khu vực nghiên cứu trên cơ sở ranh giới tự nhiên hoặc các tuyến đường giao thông chính đô thị. Phát triển các khu vực đô thị mới đồng bộ, hiện đại gắn với cải tạo, chỉnh trang, tạo dựng phân khu đô thị hoàn chỉnh, đáp ứng các nhu cầu về hạ tầng xã hội.

Tổ chức không gian cảnh quan đảm bảo chiều cao công trình phù hợp quy định. Hình thành các trục đô thị, trục cảnh quan và các không gian điểm nhấn trọng tâm, đảm bảo sự liên kết hài hòa với không gian xung quanh.

Tại các khu ở hình thành các đơn vị ở là các công trình dịch vụ, công trình hạ tầng xã hội, gắn liền với không gian xanh tập trung lớn.

Đảm bảo tính thống nhất giữa các công trình tại các khu chức năng; Hài hòa với hình thái kiến trúc, cảnh quan chung, phù hợp với điều kiện, đặc điểm tự nhiên khu vực.

Tuân thủ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, các chỉ tiêu khống chế được xác lập trong các quy hoạch được duyệt; tuân thủ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành.

Việc thiết kế xây dựng công trình phải tuân thủ hồ sơ đồ án quy hoạch được duyệt, đồng thời phải tuân thủ các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đã khống chế về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, mật độ xây dựng công trình, tuân thủ các Quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam và các quy định hiện hành.

6.2. Thiết kế đô thị với các trục, tuyến chính, không gian trọng tâm:

Không gian trọng tâm: Là khu vực các công trình hỗn hợp thương mại dịch vụ, khách sạn, căn hộ du lịch với diện tích chiếm đất lớn và nằm tại khu vực quảng trường, dọc trục Tây Nam – Đông Bắc và khu vực quảng trường trung tâm thành phố. Các tuyến chính tác động lên khu đô thị theo hướng Đông Bắc – Tây Nam với các trục đường 2/9 và 3/2 được quản lý không gian theo các lớp và tầng cao hài hòa với các khu vực chức năng khác lân cận.

Đảm bảo giao thông đường phố tại khu vực nút giao được an toàn và thông suốt, không bị tắc nghẽn.

6.3. Thiết kế đô thị công trình điểm nhấn: Công trình điểm nhấn được thiết kế trọng tâm là công trình dịch vụ thương mại, chung cư cao tầng với chiều cao tối đa 20 tầng. Công trình có hình thức kiến trúc hài hòa, hiện đại, tạo hướng nhìn sinh động từ khoảng cách xa.

6.4. Quy định chiều cao xây dựng, khoảng lùi công trình: Chiều cao công trình được bố trí hài hòa, đảm bảo tính thống nhất về chiều cao với các công trình lân cận cho từng khu chức năng, đảm bảo quy định về chiều cao tối đa cho khu đất. Khoảng lùi tối thiểu đối với công trình tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch

xây dựng QCVN 01: 2021/BXD, kết hợp ý tưởng quy hoạch không gian khu chức năng, đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ trên cả toàn tuyến dọc đường.

6.5. Quy định quản lý kiến trúc, cảnh quan đô thị:

- Hình dáng, kích thước và hình khối công trình trong bản vẽ quy hoạch kiến trúc cảnh quan, thiết kế đô thị nhằm định hướng về nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan và mang tính chất minh họa, có thể thay đổi khi tổ chức lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc thiết kế chi tiết công trình. Nội dung cụ thể được xác định tại quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư ở các bước tiếp theo phù hợp quy định hiện hành.

- Mật độ xây dựng: Thể hiện trong hồ sơ quy hoạch, tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng 01:2021/BXD. Đối với đất ở chung cư, đất ở kết hợp thương mại dịch vụ, đất thương mại dịch vụ thì tùy vào từng dự án cụ thể mà tầng cao của khối đế và khối tháp sẽ được xác định theo Quy chuẩn hiện hành.

- Tầng cao xây dựng: Thể hiện trong hồ sơ quy hoạch, tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng 01:2021/BXD.

- Quy định về hình thức, hình khối kiến trúc, vật liệu, màu sắc:

+ Hình thức kiến trúc hiện đại và năng động, sử dụng các mảng kính lớn và chất liệu hiện đại, gắn kết hài hòa với kiến trúc truyền thống. Thiết kế phải tạo cảm giác rộng rãi, bề thế về khối tích nhưng nhẹ nhàng về trọng lượng; Công trình thích ứng với địa hình tự nhiên, khả năng tiếp cận dễ dàng, dễ nhận biết lối vào.

- Vật liệu xây dựng: Ưu tiên sử dụng vật liệu xây dựng địa phương, phù hợp với điều kiện khí hậu của khu vực, phù hợp với vùng khí hậu nhiệt đới nóng ẩm, chống nắng, chống ẩm, chống mưa tốt. Chất liệu hiện đại, sử dụng khung thép và kính kết hợp với cây xanh tạo môi trường sinh thái. Không sử dụng kính có màu gắt, phản quang.

- Màu sắc sử dụng tươi sáng, nhẹ nhàng cùng với tông màu hài hòa trên bề mặt công trình và thống nhất trong toàn khu. Hạn chế dùng các màu tối, sẫm, gây cảm giác khó chịu về thị giác.

6.6. Hệ thống cây xanh, mặt nước, bãi đỗ xe:

Bố trí các đường dạo, dọc theo lối đi trồng các loại cây bụi cắt xén. Bố trí ghế ngồi kết hợp với chiếu sáng nhân tạo, tăng tính thẩm mỹ cho khu vực.

Thiết kế bãi đỗ xe kết hợp sinh thái, thân thiện với môi trường; trồng cây xanh xen kẽ theo từng khu đậu xe nhằm cải tạo khí hậu.

6.7. Tổ chức không gian ngầm:

Đối với khu vực hỗn hợp, khi triển khai xây dựng công trình phải tính toán đầy đủ quy mô đỗ xe cho bản thân công trình. Trường hợp thiếu phải bố trí các hầm ngầm hoặc bán ngầm tùy theo mục đích công trình để bổ sung bãi đỗ xe.

Khai thác không gian ngầm theo quy hoạch để tăng quỹ đất sử dụng cho các chức năng công trình phục vụ cho công cộng đô thị (bãi đậu xe ngầm tại trung tâm văn hóa – tổ chức sự kiện, tại khu vực quảng trường và công viên văn hóa Bàu Trũng,...) và hầm đi bộ tại khu vực quảng trường để kết nối thông qua khu vực Paradise. Không gian ngầm sẽ được tính toán cụ thể khi triển khai thực hiện quy hoạch chi tiết 1/500.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

7.1. Quy hoạch hệ thống giao thông:

a) Giao thông đối ngoại: Đường 2/9 (rộng 59m), đường 3/2 (rộng 43m), đường Nguyễn An Ninh (rộng 33m), đường Nguyễn Hữu Cảnh (rộng 36m); chi tiết mặt cắt thể hiện tại bản đồ quy hoạch giao thông.

b) Giao thông đối nội:

Đường trục chính đô thị: Giữ nguyên, nâng cấp các trục dọc, ngang đô thị với 04 trục chính: Đường 2/9, đường 3/2, đường Nguyễn An Ninh, đường Nguyễn Hữu Cảnh. Xây dựng mới các trục cảnh quan hướng biên nối tiếp từ trục đường công nghiệp Sao Mai – Bến Đình (lộ giới 56m) và hẻm 442 Bình Giã (lộ giới 33m).

Đường khu vực: Hình thành trục chính của khu vực, kết nối các khu chức năng với 04 tuyến trục chính đô thị; các trục ngang được thiết kế đảm bảo liên kết thông suốt, kết nối thuận tiện.

Đường phân khu vực: Các tuyến đường phân khu vực hỗ trợ kết nối các khu chức năng, các khu nhà ở và khu công viên văn hóa Bàu Trũng. Bố trí thêm làn xe nội bộ dành cho các khu vực chức năng dọc tuyến đường 2/9 và 3/2 đảm bảo tách biệt khỏi làn xe lưu thông chính tốc độ cao trên tuyến đường trục chính đô thị 2/9 và 3/2.

c) Công trình phục vụ giao thông:

- Cầu qua hồ: Xây dựng mới cầu qua hồ Bàu Trũng nằm trên trục đường chính khu vực, thiết kế cảnh quan và hệ thống đường dạo đi dưới cầu, đảm bảo khai thác tối đa cảnh quan hồ Bàu Trũng và diện tích mặt nước.

- Bãi đỗ xe: Bố trí hệ thống bãi đỗ xe tận dụng nội bộ các khu chức năng, các khu vực bố trí nhà cao tầng tận dụng bãi đỗ xe ngầm đảm bảo nhu cầu đỗ xe cho nội bộ khu vực thiết kế.

7.2. Quy hoạch san nền và thoát nước mưa:

a) Cao độ nền xây dựng: Cao độ nền không chế xây dựng công trình theo hệ cao độ Quốc gia (VN2000) được đo tại Hòn Dấu.

Khu vực dân cư hiện trạng cải tạo, khu vực đã hoàn chỉnh xây dựng theo quy hoạch: Giữ nguyên cao độ nền hiện trạng đảm bảo khớp nối hoàn chỉnh theo định hướng quy hoạch cao độ nền theo định hướng quy hoạch chung;

Khu vực xây dựng mới san nền đảm bảo không ngập úng với $H_{xd} \geq 2,5m$, các khu vực hồ cảnh quan có đào hồ phải đảm bảo cao độ mực nước hồ đủ khả năng điều tiết thoát nước mưa của khu vực Bàu Trũng nói riêng và của toàn thành phố nói chung (trục tiêu Bàu Sen – Bàu Trũng – Cửa Lấp).

Toàn bộ cao độ nền xây dựng các khu vực xây dựng mới đảm bảo khớp nối hợp lý với cao độ tim đường các khu vực hiện hữu.

Khối lượng đắp nền: 300.000m³; Khối lượng đào hồ: 92.400m³.

b) Giải pháp thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước mưa đảm bảo tự chảy, thoát nước nhanh không gây ngập úng. Độ dốc dọc đường theo quy chuẩn hiện hành để đảm

bảo giao thông và thoát nước mưa thuận lợi: $0,004 \leq id \leq 0,10$. Đảm bảo độ dốc nền theo quy chuẩn, nhỏ nhất là 0,004 để đảm bảo thoát nước tự chảy.

Kênh thoát nước chính của thành phố:

- Khu vực dân cư hiện trạng cải tạo, khu vực đã hoàn chỉnh xây dựng theo quy hoạch: Mạng lưới thoát nước mưa được thay thế mới đảm bảo khớp nối thoát nước với hệ thống hồ điều hòa Bàu Trũng. Thay thế tuyến kênh tiêu hiện trạng (tiếp giáp phía Đông Nam công trình Nhà thi đấu đa năng) bằng tuyến cống hộp 5x2m chạy dọc tuyến đường quy hoạch; bổ sung tuyến cống hộp 2x2m nối cống hộp hiện trạng 2x2m chạy dọc tuyến đường 3/2 để kết nối hoàn chỉnh trục tiêu nước Bàu Sen – Bàu Trũng. Tại hạ lưu hồ Bàu Trũng, bổ sung tuyến cống hộp 2x2m song song với cống hộp hiện hữu qua khu Trung tâm Chí Linh.

- Khu vực xây dựng sử dụng cống tròn bê tông cốt thép cho khu vực đường phố nội bộ đường kính D600-D1000. Khu vực Trung tâm Chí Linh mạng lưới thoát nước hoàn thiện theo dự án riêng, đảm bảo khớp nối đồng bộ với hệ thống thoát nước mưa trong khu vực.

- Toàn bộ lưu vực thoát nước cho khu vực thiết kế thoát toàn bộ về hồ Bàu Trũng. Mực nước hồ Bàu Trũng được điều tiết qua cống phai hiện trạng SE3 điều tiết nước qua hệ thống cống hộp thoát nước 4mx2m đã được thực hiện của dự án Khu trung tâm Chí Linh thoát ra Cửa Lấp thoát ra biển.

7.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước

a) Nguồn cấp: Dẫn từ Nhà máy nước Hồ đá Đen và Nhà máy nước sông Dinh.

b) Tổng nhu cầu cấp nước: Tổng nhu cầu cấp nước Tiểu khu 1 và Tiểu khu 2 khoảng 7.800 m³/ngày đêm (Tiểu khu 3 thực hiện theo dự án riêng).

c) Mạng lưới đường ống: Các tuyến ống hiện có vẫn tiếp tục sử dụng. Thiết kế các tuyến ống cho khu dân cư quy hoạch mới, đầu nối với các tuyến ống hiện trạng trên đường Nguyễn An Ninh, đường 3/2, tạo mạng lưới dạng vòng kích thước Ø110-160mm.

Xây dựng các hố van tại các điểm giao cắt với các tuyến ống $\geq \text{Ø}110\text{mm}$. Tại các nút của mạng lưới đặt van khoá khổng chế, trên mạng lưới cấp nước chính đặt các van xả cạn và các van xả khí. Đường ống được đặt trên vỉa hè hoặc đi trong tuy nèn kỹ thuật, tránh chong chéo với các đường kỹ thuật khác. Độ sâu chôn ống tối thiểu 0,7m. Đường ống đi qua đường giao thông chôn sâu tối thiểu 1,0m (tính đến đỉnh ống). Mạng lưới đường ống phân phối sử dụng ống HDPE, PVC...

d) Cấp nước chữa cháy: Tuân thủ theo Luật phòng cháy và chữa cháy hiện hành. Lưu lượng cấp nước chữa cháy $Q_{cc} = 324\text{m}^3$.

7.4. Quy hoạch cấp điện, chiếu sáng:

a) Nguồn cấp điện: Nguồn điện cấp cho khu vực quy hoạch là trạm biến áp 110KV Thăng Tam công suất 2x63MVA và hỗ trợ từ trạm 110kV Sao Mai – Bến Đình có công suất 2x63MVA.

b) Tổng nhu cầu sử dụng điện: Tổng phụ tải yêu cầu khu vực giai đoạn định hình khoảng $35.776 \times 0,7 = 25.043\text{kW}$ (tương đương 29.463kVA).

c) Mạng lưới điện:

- Lưới điện trung thế: Xây mới nhánh rẽ 110kV ngầm mạch kép cấp điện cho trạm 110kV Sao Mai – Bến Đình từ trạm 110kV Thắng Tam. Xây mới 04 xuất tuyến 22kV ngầm từ trạm 110kV Thắng Tam cấp điện cho các phụ tải trong khu vực và liên kết với vùng phụ cận.

- Trạm biến áp phân phối: Bố trí các trạm hạ áp 22/0,4kV để cấp điện cho phụ tải nhỏ (khu nhà ở thấp tầng, công cộng và dịch vụ quy mô nhỏ, chiếu sáng...).

- Lưới điện hạ thế: Hệ thống lưới hạ thế sử dụng cấp điện áp 380/220V ba pha đi cáp ngầm đi trong tuynel hoặc hào kỹ thuật.

d) Quy hoạch chiếu sáng: Nguồn điện cấp cho chiếu sáng được lấy từ đầu hạ áp của các trạm biến áp trong khu vực hoặc trạm biến áp chiếu sáng.

- Chiếu sáng giao thông đô thị: Đầu tư xây dựng mới hệ thống chiếu sáng đồng bộ đi kèm dự án đường giao thông, bảo đảm các chức năng về chiếu sáng, định vị, dẫn hướng cho các đối tượng tham gia giao thông hoạt động an toàn.

- Chiếu sáng cảnh quan: Giải pháp chiếu sáng không gian công cộng phải góp phần tăng tính thẩm mỹ, góp phần hài hòa giữa các yếu tố cảnh quan như cây xanh, mặt nước thảm cỏ... với các công trình kiến trúc.

7.5. Quy hoạch thông tin liên lạc:

a) Nguồn cấp: Lấy từ trạm vệ tinh tổng nằm ở khu vực phía Nam thành phố.

b) Tổng nhu cầu thông tin liên lạc khoảng 12.706 thuê bao (internet, điện thoại cố định, truyền hình).

c) Giải pháp quy hoạch: Xây dựng 1 đường cáp quang từ trạm tổng Bàu Trũng dung lượng 15.000 lines cung cấp dịch vụ cho khu vực quy hoạch.

- Mạng ngoại vi: Xây dựng mới các tuyến cáp quang chính tới các khu đất, từ đó phối cấp cho các mạng cáp tín hiệu chính và cáp thuê.

- Mạng di động: Xây dựng mới trạm thu phát sóng của nhà cung cấp dịch vụ chính, sử dụng 2 công nghệ khác nhau (GSM và CDMA) đặt tại khu vực trung tâm khu vực (vị trí các trạm này trên các nhà cao tầng), nhằm nâng cao tính ổn định thông tin di động trong khu vực. trạm thu phát sóng có quy mô từ 30-80m².

- Mạng internet: Giai đoạn đầu, phát triển theo hướng truy cập qua mạng hữu tuyến; Giai đoạn 2025-2030, phát triển theo công nghệ cao, khu vực phủ sóng rộng, khả năng bảo mật cao.

7.6. Quy hoạch thu gom và xử lý nước thải:

a) Thoát nước thải: Tổng lưu lượng nước thải Tiểu khu 1 và Tiểu khu 2 khoảng 4.600m³/ngày đêm (Tiểu khu 3 thực hiện theo dự án riêng).

b) Hệ thống thoát nước thải: Khu vực dự kiến chia làm 3 lưu vực, sau khi được thu gom đưa về trạm xử lý nước Rạch Bà công suất hiện trạng 22.000m³/ngày đêm:

- Lưu vực 1: Khu dân cư hiện hữu phía Nam được thu theo hệ thống thoát nước riêng, tuân thủ dự án thu gom và xử lý nước thải giai đoạn 1;

- Lưu vực 2: Khu vực dân cư xây dựng mới và trường học thu gom về trạm bơm nước thải Rạch Bà 10, sau đó bơm nước thải về trạm xử lý nước Rạch Bà;

Lưu vực 3: Khu vực dân cư mới phía Bắc thu gom về hướng phía Bắc.

7.7. Quy hoạch thu gom và xử lý chất thải rắn:

a) Tổng khối lượng chất thải rắn: Tiêu chuẩn chất thải rắn sinh hoạt khoảng 1,3kg/người/ngày, tỷ lệ thu gom 100%.

b) Thu gom chất thải rắn: Toàn bộ chất thải rắn được phân loại tại nguồn, thu gom hàng ngày, sau đó chuyển đến khu xử lý tập trung. Xây dựng mới trạm trung chuyển chất thải rắn ở phía Đông Nam (cùng khu vực trạm bơm nước thải của khu vực nghiên cứu).

7.8. Quản lý nghĩa trang: Tiến hành rà soát, di dời các mộ phần nằm rải rác trong khu dân cư (nếu có) để di dời về nghĩa trang tập trung theo quy định.

8. Đánh giá môi trường chiến lược và biện pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường:

8.1. Các giải pháp bảo vệ môi trường, thích ứng biến đổi khí hậu:

a) Phân vùng bảo vệ môi trường: Khu dân cư hiện trạng cải tạo, khu tái định cư và nhà ở xã hội mới; Khu vực không gian xanh bảo vệ môi trường (khu công viên văn hóa hồ Bàu Trũng); Khu dân cư đô thị mới.

b) Giải pháp bảo vệ môi trường:

- Khu vực không gian xanh bảo vệ môi trường: Khơi thông dòng chảy hồ đảm bảo tiêu thoát nước và phòng chống úng ngập. Nghiêm cấm các hành vi xả thải từ các khu dân cư, công trình công cộng vào lòng hồ mà chưa qua xử lý đạt tiêu chuẩn; xây dựng hệ thống công xung quanh hồ để thu gom nước thải sinh hoạt, dịch vụ; nạo vét định kỳ lòng hồ tăng khả năng tự làm sạch và tiêu thoát nước, khơi thông dòng chảy chống úng ngập trong mùa mưa; trồng cây xanh ven hồ tạo không gian thoáng, cải tạo khí hậu và tăng khả năng trữ và tiêu thoát nước; khống chế dân số gia tăng cơ học phải theo quy hoạch.

- Khu vực đô thị mới: Quá trình đánh giá hiện trạng cần quan tâm, có giải pháp đấu nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hệ thống ngầm nối giữa khu đô thị mới và các khu vực liền kề. Đặc biệt cần lưu ý đến vấn đề cốt nền khu vực và dự án để tránh tình trạng trũng nước vào khu vực xung quanh sau khi khu đô thị mới hoàn chỉnh. Cải tạo hệ thống cấp thoát nước, giảm thiểu tình trạng úng ngập khi có mưa lũ sao cho các khu này không bị thấp hơn so với khu vực khác, thường xuyên trùng tu, cải tạo hệ thống thoát nước đảm bảo hệ thống hoạt động tốt. Nâng cấp hệ thống thoát nước hiện có.

- Đối với các khu vực cải tạo, chỉnh trang ưu tiên hoàn chỉnh đồng bộ và dành quỹ đất cho các nhu cầu phát triển hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật phù hợp với khu vực lân cận. Đảm bảo các chỉ tiêu cây xanh cũng như mật độ xây dựng.

8.2. Chương trình quan trắc, giám sát môi trường hàng năm: Nước thải, nước ngầm, nước biển: 4 lần/năm; Đất, không khí, tiếng ồn, chất thải rắn: 4 lần/năm.

9. Các hạng mục công trình ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện:

a) Các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư:

- Tập trung ưu tiên cho các chương trình, dự án đầu tư phát triển hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội khung đô thị.

- Tập trung các các dự án ưu tiên đầu tư làm động lực phát triển khu vực đô thị trong tương lai như: Công trình công cộng đô thị và đơn vị ở; Khu công viên văn hóa Bàu Trũng; Công trình giáo dục đào tạo, y tế; Khu trung tâm thương mại dịch vụ tại các khu vực nhà ở thương mại thấp tầng và cao tầng của khu đô thị mới,...và dự án cải tạo thoát nước mưa từ hồ Bàu Sen đến hồ Bàu Trũng.

- Ngoài ra, còn có các dự án khác cần quan tâm và ưu tiên như: Khu nhà ở tái định cư tại chỗ cho khu vực Bàu Trũng; Một số dự án hạ tầng kỹ thuật khung khác của đô thị như: Hệ thống thoát nước thải cho các trục giao thông chính, khu xử lý nước thải, hệ thống cấp nước, cấp điện...

- Giải phóng mặt bằng khu vực Tiểu khu 2 để kêu gọi đầu tư khu đô thị mới và thực hiện dự án tái định cư (bao gồm cả nhà ở xã hội); giải phóng mặt bằng khu công trình công cộng góc đường Nguyễn An Ninh – đường 3/2.

- Xây dựng các dự án trung tâm thương mại, siêu thị, các khu vui chơi giải trí ở quy mô vừa và nhỏ để đảm bảo phục vụ cho người dân đô thị và khách du lịch.

b) Nguồn lực thực hiện: Khu vực quy hoạch được xác định là dự án trọng điểm trong việc chỉnh trang đô thị, đảm bảo an sinh xã hội trên địa bàn thành phố Vũng Tàu, thuộc danh mục dự án kêu gọi đầu tư. Một số giải pháp huy động nguồn lực từ tư nhân, nguồn vốn ngoài ngân sách đầu tư gồm:

- Huy động tối đa nguồn vốn cho đầu tư phát triển hạ tầng; vận dụng các cơ chế chính sách của Nhà nước để tổ chức thực hiện.

- Huy động nguồn xã hội hóa y tế, giáo dục, cải tạo chỉnh trang đô thị.

- Huy động vốn doanh nghiệp đầu tư một cách đồng bộ các khu dân cư mới, thương mại, siêu thị, hỗn hợp, vui chơi giải trí...

Điều 2: Hiệu lực thi hành:

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 3749/QĐ.UB ngày 16/8/2000 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2.000 Khu Công viên văn hóa thể thao Bàu Trũng, thành phố Vũng Tàu.

Điều 3: Quy định chuyển tiếp:

1. Khu Trung tâm Chí Linh nằm trong phạm vi ranh giới đô án quy hoạch này thực hiện theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt của riêng dự án này.

2. Các quy định cụ thể khác áp dụng cho từng khu vực, từng lô đất và từng công trình ngoài việc tuân thủ nội dung Quyết định này, phải tuân thủ Quy định quản lý kèm theo đồ án quy hoạch được duyệt.

3. Các khu vực hiện trạng có liên quan đến đất rừng (nếu có) thì phải thực hiện thủ tục theo quy định tại Luật Lâm nghiệp trước khi giải quyết thủ tục về đất đai, đầu tư xây dựng.

4. Các trường hợp có liên quan đến giao đất, cho thuê đất; điều chỉnh chức năng, các chỉ tiêu sử dụng đất mà phải xác định lại nghĩa vụ tài chính phát sinh thì phải thực hiện theo quy định tại Luật Đất đai và các quy định liên quan khác.

Điều 4. Tổ chức thực hiện:

1. UBND thành phố Vũng Tàu có trách nhiệm:

a) Phối hợp với Sở Xây dựng và các cơ quan liên quan tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch trên các phương tiện thông tin đại chúng; tổ chức triển khai việc cắm mốc giới, quản lý mốc giới theo quy hoạch được duyệt.

b) Xây dựng, phê duyệt kế hoạch tổ chức triển khai thực hiện quy hoạch.

c) Tổ chức triển khai lập các đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 để cụ thể đồ án quy hoạch phân khu này (Khu tái định cư phục vụ công tác giải phóng mặt bằng); làm cơ sở quản lý và triển khai đầu tư xây dựng.

d) Tổ chức triển khai thực hiện, quản lý nhà nước về hoạt động đầu tư xây dựng; kiểm tra, giám sát các dự án đầu tư xây dựng trong phạm vi đồ án quy hoạch được duyệt.

e) Cung cấp thông tin về quy hoạch xây dựng cho tổ chức, cá nhân theo đúng nội dung đồ án đã được phê duyệt.


2. Sở Xây dựng có trách nhiệm: Phối hợp và tổ chức thực hiện việc quản lý đầu tư xây dựng theo những nội dung công việc thuộc chức năng quản lý ngành.

Điều 5. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Văn hóa Thể thao, Du lịch, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Chủ tịch UBND thành phố Vũng Tàu; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 5;
- Chủ tịch UBND tỉnh (b/c);
- Lưu: VT, TH2, TH5. (H)

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



Đặng Minh Thông