**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ**

**THEO** **ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT** **XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500**

**DỰ ÁN DỊCH VỤ HẬU CẦN CẢNG**

**CHỦ ĐẦU TƯ: CÔNG TY CỔ PHẦN TAM THẮNG**

**ĐỊA ĐIỂM: P. PHƯỚC HÒA - TX. PHÚ MỸ - TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

VŨNG TÀU, NĂM 2020

|  |  |
| --- | --- |
| **UBND TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**  Số: /QĐ-UBND | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**  *Bắc Ninh, ngày tháng năm 2020* |

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc ban hành Quy định quản lý theo đồ án**

**Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án dịch vụ Hậu cần cảng**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

* Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19/6/2015;
* Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014 của Quốc hội;
* Căn cứ Luật quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017;
* Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
* Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
* Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của Nhiệm vụ và Đồ án Quy hoạch xây dựng Vùng, Quy hoạch đô thị và quy hoach xây dựng khu chức năng đặc thù.
* Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 27/01/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về Nội dung thiết kế đô thị và thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng sử đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD;
* Căn cứ Quyết định số ......../QĐ-UBND ngày .../..../2020 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng tàu về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án dịch vụ Hậu cần cảng;

- Xét đề nghị của Sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

**QUYẾT ĐỊNH**

**Điều 1:** Ban hành kèm theo Quyết định này "Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án dịch vụ Hậu cần cảng”.

**Điều 2**: Quyết định này có hiệu lực sau 15 ngày kể từ ngày ký.

**Điều 3**: Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc Sở xây Dựng, Giám đốc Sở Tài nguyên Môi trường, Giám đốc Công ty cổ phần Tam Thắng, Thủ trưởng các cơ quan ban ngành, các tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *Nơi gửi:*  *- Như điều 3;*  *- Chủ tich, các PCT UBND tỉnh;*  *- VPUBND tỉnh: XDCB, TNMT, CVP, PCVP;*  *- Lưu VT* | | **T/M. UỶ BAN NHÂN DÂN**  **CHỦ TỊCH** |
| **UBND TỈNH BẮC NINH** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** | | |

**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN**

**Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án dịch vụ Hậu cần cảng**

*(Ban hành theo Quyết định số ......../QĐ-UBND ngày tháng năm 2020*

*của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu)*

**PHẦN I**

**Quy định chung**

**1. Đối tượng áp dụng, phân công quản lý thực hiện:**

* Quy định này hướng dẫn việc quản lý xây dựng, sử dụng các công trình theo đúng đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án dịch vụ Hậu cần cảng, đã được phê duyệt theo Quyết định số:......../QĐ-UBND ngày....tháng.....năm 2020 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.
* Ngoài những quy định nêu trong bản Quy định quản lý này, việc quản lý xây dựng trong Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án dịch vụ Hậu cần cảng còn phải tuân thủ các quy định khác của Pháp luật.
* Việc điều chỉnh bổ sung hoặc thay đổi Quy định quản lý phải được UBND tỉnh xem xét, quyết định.
* UBND tỉnh giao Sở Xây dựng; Chủ tịch UBND thị xã Phú Mỹ và Chủ đầu tư chịu trách nhiệm trước Chủ tịch UBND tỉnh về việc quản lý xây dựng tại Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án dịch vụ Hậu cần cảng theo đúng quy hoạch được duyệt và quy định của Pháp luật.

**2. Phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch:**

2.1. Phạm vi ranh giới

* Địa điểm xây dựng, vị trí đầu tư dự án tại phường Phước Hòa, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Vị trí xây dựng công trình được xác định như sau:
* Phía Bắc tiếp giáp với đường 991B;
* Phía Nam tiếp giáp sông Tắc Lớn;
* Phía Đông tiếp giáp với Tắc Lớn;
* Phía Tây tiếp giáp với Khu công nghiệp Cái Mép.

2.2. Quy mô quy hoạch

* Tổng diện tích : 419.997,3m2 ≈ 42 ha.
* Tỷ lệ lập quy hoạch : 1/500.

**3. Quy định về sử dụng đất và nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan của khu vực:**

**3.1. Quy định về sử dụng đất:**

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch có các nội dung cụ thể như sau:

Đất xây dựng kho bãi: Tổng diện tích khoảng 239.115,3m2 ký hiệu KB;

* Đất khu kỹ thuật: Tổng diện tích khoảng 8.719,3m2, ký hiệu HTKT;
* Đất hành chính - dịch vụ: Tổng diện tích khoảng 39.642,5m2, ký hiệu DV-VP, DV-TM;
* Đất giao thông: Tổng diện tích khoảng 74.003,7m2, ký hiệu GT
* Đất công viên - cây xanh: Tổng diện tích khoảng 53.341,6m2, ký hiệu CX.

**3.2. Quy định về kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan:**

Xuất phát từ tính chất của khu vực quy hoạch, việc tổ chức không gian quy hoạch, kiến trúc tập trung vào việc đề xuất nguyên tắc tổ chức không gian chung toàn khu vực quy hoạch dự án, đề xuất tổ chức không gian cụ thể cho các khu vực chức năng trong dự án để đảm bảo sự đồng bộ về kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật, bao gồm những khu vực như sau:

* Khu bến cảng: khu bến chính dự kiến xây dựng dạng liền bờ đảm nhiệm việc tiếp chuyển hàng hóa trong khu vực;
* Khu bãi hàng: là khu lưu giữ hàng hóa tổng hợp, lưu giữ container các loại;
* Khu kho hàng: là khu lưu giữ hàng hóa tổng hợp, chất rút container;
* Khu hành chính, dịch vụ: cơ quan quản lý và khai thác cảng, khu hải quan....; khu dịch vụ ăn uống, giải trí; thương mại.....;
* Khu đầu mối kỹ thuật: nơi tập trung các công trình hạ tầng kỹ thuật như cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa, nước thải, hệ thống thông tin liên lạc....;
* Khu vực cây xanh và đường giao thông.

**4. Các quy định chủ yếu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

**4.1. Quy hoạch san nền**

* Địa hình khu vực quy hoạch chủ yếu là mặt đất cao độ tự nhiên khoảng 0,5÷1,2 (hệ Hòn Dấu). Với mục tiêu xây dựng, khối lượng đất dùng để đắp nền sẽ rất lớn, cần giải pháp vận chuyển đất từ khu vực khác tới để đảm bảo san lấp.
* Cao độ san nền trong khu vực cảng được xác định theo quy mô và tính chất chung của khu cảng theo các điều kiện khai thác ứng với chế độ khí tượng thủy văn đặc trưng trong khu vực, ngoài ra cao độ mặt bãi (cao độ hoàn thiện đường bãi) còn được thiết kế phù hợp với cao độ theo quy hoạch chung tại khu vực. Chọn cao độ san lấp là: +2,05m (hệ Hòn Dấu).

1. Khối lượng san nền:

| **TT** | **Hạng mục** | **Đơn vị** | **Khối lượng (m3)** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Khối lượng đào hữu cơ | m3 | 125.999,19 |
| 2 | Khối lượng đắp cát mịn đến cao độ thiết kế | m3 | 564.056,37 |
| 3 | Khối lượng cát dự phòng lún | m3 | 41.999,73 |

**4.2. Quy hoạch hệ thống giao thông:**

* Dựa vào hình dáng khu đất, hệ thống đường quy hoạch nhằm tận dụng diện tích đất xây dựng là nhiều nhất và đảm bảo giao thông giữa các khu trong khu vực là thuận tiện nhất. Mật độ giao thông phân bố đều, thuận lợi cho bố cục không gian và hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật.
* Quy hoạch hệ thống giao thông bao gồm các mặt cắt chính sau:
* Đường số 1, 2 có mặt cắt đường rộng 25,0m = mặt đường chính 20,0m + lề đường trái 2,5m x 2 bên;
* Đường số 3 có mặt cắt đường rộng 15,0m = mặt đường chính 12,5m + lề đường 2,5m x 1bên;
* Đường số 4 có mặt cắt đường rộng 15,0m = mặt đường chính 15,0m + lề đường 0,0m x 2bên;
* Đường số 5 có mặt cắt đường rộng 8,0m = mặt đường chính 8,0m + lề đường 0,0m x 2bên;
* Đường số 6 có mặt cắt đường rộng 15,0m = mặt đường chính 12,5m + lề đường 2,5m x 1bên;
* Đường số 7 có mặt cắt đường rộng 20,0m = mặt đường chính 17,5m + lề đường trái 2,5m x 1 bên;
* Đường số 8,9,10 có mặt cắt đường rộng 20,0m = mặt đường chính 15m + lề đường trái 2,5m x 2 bên.

1. Khối lượng đường giao thông

| TT | Tên đường | Mặt cắt (m) | Chiều dài (m) | Lộ giới | Chiều rộng (m) | | | Diện tích (m2) |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Vỉa hè | Mặt đường | Vỉa hè |
| 1 | Đường số 1 | 1--1 | 490,0 | 25 | 2,5 | 20 | 2,5 | 12.250,0 |
| 2 | Đường số 2 | 2--2 | 135,0 | 25 | 2,5 | 20 | 2,5 | 3.375,0 |
| 3 | Đường số 3 | 3--3 | 245,0 | 15 | 2,5 | 12,5 | 0 | 3.675,0 |
| 4 | Đường số 4 | 4--4 | 263,0 | 15 | 0 | 15 | 0 | 3.945,0 |
| 5 | Đường số 5 | 5--5 | 385,0 | 8 | 0 | 8 | 0 | 3.080,0 |
| 6 | Đường số 6 | 6--6 | 544,0 | 15 | 2,5 | 12,5 | 0 | 8.160,0 |
| 7 | Đường số 7 | 7--7 | 540,0 | 20 | 2,5 | 17,5 | 0 | 10.800,0 |
| 8 | Đường số 8 | 8--8 | 330,0 | 20 | 2,5 | 15 | 2,5 | 6.600,0 |
| 9 | Đường số 9 | 9--9 | 330,0 | 20 | 2,5 | 15 | 2,5 | 6.600,0 |
| 10 | Đường số 10 | 10--10 | 330,0 | 20 | 2,5 | 15 | 2,5 | 6.600,0 |
| 11 | Phần mở rộng |  |  |  |  |  |  | 8.918,7 |
|  | **Tổng cộng** |  |  |  |  |  |  | **74.003,7** |

**4.3 Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa**

Nguyên tắc thiết kế hệ thống thoát nước mưa trong khu vực là theo phương pháp tự chảy. Cống ngầm BTCT có độ dốc dọc tối thiểu là 1/D. Các rãnh thoát nước mặt dẫn đến các hố ga thu nước có độ dốc dọc theo độ dốc mặt nền đường, bãi

1. Khối lượng thoát nước mưa

| **TT** | **Vật tư - Vật liệu** | **Đơn vị** | **Khối lượng** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Cống D600 | md | 5.500,0 |
| 2 | Cống D800 | md | 1.084,0 |
| 3 | Cống D1000 | md | 896,0 |
| 4 | Cống D1200 | md | 856,0 |
| 5 | Cống D1500 | md | 442,0 |
| 6 | Cửa xả BTCT | cửa | 6,0 |

**4.4 Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường**

* Tuân thủ theo hệ thống thoát nước chung tại khu vực.
* Lưu lượng nước thải bằng 100% lượng nước sinh hoạt. Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng với nước mưa, nước thải sinh hoạt phải qua bể tự hoại xử lý cục bộ đạt tiêu chuẩn Việt Nam hiện hành trước khi thải ra hệ thống chung về trạm xử lý của dự án trước khi thoát ra ngoài.
* Rác thải: Ký hợp đồng với Công ty Dịch vụ Vệ sinh môi trường, thu gom hằng ngày và đưa đi xử lý bằng xe chuyên dùng.

**4.5 Quy hoạch hệ thống cấp nước**

* Tổng nhu cầu dùng nước: **130,9** m³/ngày.
* Nước sử dụng cho PCCC bơm trực tiếp từ sông Tắc Lớn thông qua trạm bơm.
* Mạng lưới cấp nước: Tổ chức đường ống theo dạng mạch vòng, khép kín đảm bảo khả năng cấp nước liên tục, đầy đủ.
* Chủ đầu tư liên hệ với ngành cấp nước để thỏa thuận vị trí gắn kết và các chỉ tiêu kỹ thuật.

**4.6 Quy hoạch hệ thống cấp điện**

* Nguồn điện: được lấy từ lưới điện Quốc gia trên tuyến đường 991B cấp tới khu cảng (tuyến trung thế 22KV).
* Xây dựng các trạm biến áp trong cảng.
* Hệ thống phân phối và giải pháp kỹ thuật: mạng lưới phân phối cho khu vực phải đảm bảo cấp điện an toàn và liên tục.
* Tổng công suất các trạm hạ thế trong toàn khu dự kiến là **4.194,1** KVA, các trạm đều là loại ngoài trời. Từ các trạm hạ thế này có các tuyến cáp 0,4KV dẫn tới các đơn vị tiêu thụ.
* Tất cả các tuyến dây, tuyến cáp đi ngầm trong ống HDPE.

**4.7 Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc**

* Nguồn tín hiệu cung cấp cho dự án lấy từ bưu điện thị xã Phú Mỹ. Từ đây cáp mạng nội bộ sẽ được đấu nối với các tủ cáp, hộp cáp trong khu vực.
* Tổng dung lượng toàn khu quy hoạch 42 thuê bao.
* Các tuyến dây, tuyến cáp đi ngầm.

**PHẦN II**

**Quy định cụ thể**

1. **Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật**

Thực hiện theo quy chuẩn, quy phạm Việt Nam hiện hành và các quy phạm xây dựng có liên quan:

* Mật độ xây dựng:
* Các lô chức năng kho – bãi: mật độ xây dựng tối đa 50%, tầng cao 1 tầng;
* Khu vực hành chính dịch vụ: mật độ xây dựng tối đa 75%, tầng cao ≤ 6 tầng;
* Khu hạ tầng kỹ thuật: mật độ xây dựng tối đa 70%, tầng cao 1÷3 tầng.
* Tầng cao xây dựng:
* Các lô chức năng kho - bãi : ≤ 25m;
* Khu vực hành chính dịch vụ : ≤ 22m;
* Khu đất kỹ thuật : ≤ 16m.
* Chỉ tiêu cấp nước
* Cấp nước cho đối tượng ở: 150 l/ng/ng.đ;
* Cấp nước cho nhân viên văn phòng: 45 l/ng/ng.đ;
* Cấp nước cho công nhân: 45 l/ng/ca;
* Cấp nước cho tàu: 0,5m3/chuyến/ng.đ;
* Cấp nước tưới cây, rửa đường ...: 10%Qsh;
* Nước thất thoát, dự phòng: 10%.
* Chỉ tiêu thoát nước : 100% lượng nước cấp.
* Chỉ tiêu cấp điện : 50kw/ha.
* Chỉ tiêu thông tin liên lạc : 1máy/ha

1. Bảng tổng hợp chỉ tiêu sử dụng đất

| **TT** | **Loại đất** | **Diện tích (m2)** | **Tỷ lệ (%)** | **MĐXD  (%)** | **Hệ số Hsdd** | **Chiều cao (m)** | **TC  (tầng)** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **I** | **Khu đất quy hoạch** | **419.997,3** | **100,0%** |  |  |  |  |
| ***1*** | ***Đất xây dựng kho bãi*** | ***239.115,3*** | **56,9%** |  |  |  |  |
|  | *KB1* | *56.436,4* | *13,4%* | *50%* | *0,50* | *≤ 25* | *1,0* |
|  | *KB2* | *54.573,4* | *13,0%* | *50%* | *0,50* | *≤ 25* | *1,0* |
|  | *KB3* | *64.238,6* | *15,3%* | *50%* | *0,50* | *≤ 25* | *1,0* |
|  | *KB4* | *26.134,0* | *6,2%* | *50%* | *0,50* | *≤ 25* | *1,0* |
|  | *KB5* | *10.830,3* | *2,6%* | *50%* | *0,50* | *≤ 25* | *1,0* |
|  | *KB6* | *26.902,7* | *6,4%* | *50%* | *0,50* | *≤ 25* | *1,0* |
| ***2*** | ***Đất khu kỹ thuật*** | ***8.719,3*** | **2,1%** |  |  |  |  |
|  | *HTKT 1* | *1.117,9* | *0,3%* | *70%* | *0,70* | *≤ 16* | *1,0* |
|  | *HTKT 2* | *5.827,3* | *1,4%* | *70%* | *0,70* | *≤ 16* | *1,0* |
|  | *HTKT 3* | *1.774,0* | *0,4%* |  |  |  |  |
| ***3*** | ***Đất hành chính dịch vụ*** | ***39.642,5*** | **9,4%** |  |  |  |  |
|  | *DV-VP* | *7.326,1* | *1,7%* | *75%* | *4,50* | *≤ 22* | *6,0* |
|  | *DV-TM1* | *12.559,2* | *3,0%* | *75%* | *4,50* | *≤ 22* | *6,0* |
|  | *DV-TM2* | *15.688,4* | *3,7%* | *75%* | *4,50* | *≤ 22* | *6,0* |
|  | *DV-TM3* | *4.068,9* | *1,0%* | *75%* | *4,50* | *≤ 22* | *6,0* |
| ***4*** | ***Đất giao thông*** | ***74.003,7*** | **17,6%** |  |  |  |  |
|  | *GT* | *74.003,7* | *17,6%* |  |  |  |  |
| **5** | **Đất xây dựng cầu cảng** | **5.175,0** | **1,2%** |  |  |  |  |
|  | *CC* | *5.175,0* | *1,2%* |  |  |  |  |
| ***6*** | ***Đất cây xanh, mặt nước*** | ***53.341,6*** | **12,7%** |  |  |  |  |
|  | *CX* | *45.611,2* | *10,9%* |  |  |  |  |
|  | *MN* | *7.730,4* | *1,8%* |  |  |  |  |
| **Tổng** | | **419.997,3** | **100,0%** |  |  |  |  |

**2. Quá trình triển khai các dự án đầu tư xây dựng, cần thực hiện:**

* + - Kiểm tra khớp nối các dự án khác trong khu vực, đảm bảo không chồng lấn và đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật.
    - Bổ sung ý kiến của cơ quan quản lý chuyên ngành để có thoả thuận về yêu cầu, biện pháp bảo vệ an toàn hoặc di chuyển theo quy hoạch đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật trong khu vực: đường giao thông, kênh, mương thuỷ lợi, tuyến điện cao thế, công trình an ninh, quốc phòng, tôn giáo tín ngưỡng…(nếu có) theo quy định hiện hành.

**PHẦN III**

**Tổ chức thực hiện**

**1. Các quy định về tính pháp lý:**

* + - Các cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng căn cứ đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án dịch vụ Hậu cần cảng tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu được duyệt và quy định cụ thể của Quy định quản lý này để hướng dẫn thực hiện xây dựng.
    - Mọi hành vi vi phạm các điều khoản của Quy định này tuỳ theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ bị xử phạt hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm theo quy định của Pháp luật.
    - Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án dịch vụ Hậu cần cảng và bản Quy định này được ấn hành và lưu trữ tại các cơ quan sau đây để các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết và thực hiện.

+ UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

+ Sở Xây dựng Bà Rịa - Vũng Tàu.

+ Sở Giao thông vận tải Bà Rịa - Vũng Tàu.

+ Sở Tài nguyên và Môi trường Bà Rịa - Vũng Tàu.

+ UBND thị xã Phú Mỹ.

**2. Kế hoạch tổ chức thực hiện quy hoạch chi tiết:**

* + - Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án dịch vụ Hậu cần cảng được thực hiện theo Thông tư số 12/2016/ TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng về việc Quy định 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./.

|  |  |
| --- | --- |
|  | **T/M. UỶ BAN NHÂN DÂN**  **CHỦ TỊCH** |