

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

THEO ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000 KHU DU LỊCH CHÍ LINH - CỬA LẤP, THÀNH PHỐ VŨNG TÀU

(Ban hành kèm theo Quyết định số 1613/QĐ-UBND ngày 01/6/2022
của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu)



CHƯƠNG I - NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1: Quy định quản lý này hướng dẫn việc quản lý sử dụng đất, kiến trúc, cảnh quan, xây dựng và bảo vệ các công trình theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch Chí Linh - Cửa Lấp, thành phố Vũng Tàu được phê duyệt tại Quyết định số 1613/QĐ-UBND ngày 01 tháng 6 năm 2022 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Quy định quản lý này là một thành phần hồ sơ kèm theo Quyết định phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch Chí Linh - Cửa Lấp, thành phố Vũng Tàu, nhằm làm rõ và cụ thể hóa những nội dung chưa được thể hiện trong Quyết định và đồ án quy hoạch; làm cơ sở cho việc triển khai lập các quy hoạch chi tiết 1/500, các dự án đầu tư xây dựng, cấp giấy phép xây dựng theo quy định.

Điều 2: Quy định quản lý này áp dụng đối với tất cả các tổ chức, cá nhân thực hiện việc quản lý quy hoạch, phát triển đô thị, đầu tư xây dựng, cải tạo chỉnh trang đô thị trong phạm vi đồ án quy hoạch phân khu được phê duyệt.

Điều 3: Ngoài những quy định trong Quy định quản lý này, việc quản lý quy hoạch, xây dựng theo đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch Chí Linh - Cửa Lấp, thành phố Vũng Tàu còn phải tuân thủ các quy định khác của pháp luật có liên quan.

Điều 4: Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi Quy định quản lý này phải được cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định.

CHƯƠNG II - NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 5: Vị trí ranh giới và quy mô:

1. Vị trí: Khu du lịch Chí Linh - Cửa Lấp bao gồm một phần của phường 10, phường 11 và phường 12, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Ranh giới: 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 Biên Đông.

3. Quy mô diện tích khoảng 849,40 ha.

4. Quy mô dân số khoảng 40.000 người (bao gồm cả dân số quy đổi khoảng 10.900 người).

Điều 6: Tính chất:

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

Điều 7: Quy hoạch sử dụng đất:

7.1. Đất dân dụng: Diện tích 376,99ha bao gồm:

7.1.1. 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.

7.1.2. 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.

7.2. 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.

7.3. Đất khác: Diện tích 84,96ha, gồm:

- Bãi cát 40,68ha;

- Mặt nước, sông, kênh, rạch 44,28ha.

Điều 8: Quy định chuyển tiếp:

1. Các dự án đã có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 trước thời điểm đồ án quy hoạch này được phê duyệt thì tiếp tục thực hiện theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt trước đó; trường hợp nếu có thay đổi, điều chỉnh thì phải thực hiện theo quy định tại Quyết định này và hồ sơ đồ án quy hoạch kèm theo.

2. Các dự án đã được cấp giấy phép quy hoạch, phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch 1/2.000 trước đó nhưng đến nay chưa triển khai; hiện nay có tính chất, chỉ tiêu sử dụng đất không còn phù hợp với định hướng quy hoạch chung thì phải thực hiện theo đồ án quy hoạch phân khu này.

3. Các dự án đã có chủ trương, chấp thuận chủ trương đầu tư, công nhận chủ đầu tư... hoặc đã cấp phép xây dựng (GPXD) thì sẽ được thực hiện theo chủ trương và GPXD đã được cấp và hiện vẫn phù hợp với định hướng quy hoạch chung thì tiếp tục thực hiện. Các trường hợp chưa xây dựng hoặc sau này xây dựng mới lại thì phải tuân thủ quy hoạch chung, đồ án quy hoạch này và các quy định hiện hành liên quan khác.

4. Việc cấp phép và quản lý dự án đầu tư tại các lô đất CDL-1, CDL-2, CDL-3, CDL-4 phải căn cứ vào hiện trạng sử dụng đất, không làm tăng diện tích đất ở; đảm bảo kiến trúc đồng đều trên các trục phố, cụ thể:

a) Trên cùng một dãy phố, các công trình dạng nhà liên kế (nhà ở riêng lẻ, nhà ở kết hợp dịch vụ du lịch) hoặc công trình dịch vụ du lịch ngoài việc tuân thủ về khoảng lùi quy định tại Điều 10 của Quy định quản lý này, còn phải được quản lý đồng bộ về khoảng lùi, chiều cao chênh lệch không quá 03 tầng tại các trục đường đô thị; không quá 02 tầng tại các trục đường phụ (lộ giới <7m).

b) Công trình nhà ở biệt thự cho phép khoảng lùi công trình phù hợp Quy chuẩn nhưng phải đảm bảo \geq khoảng lùi các công trình khác trên cùng dãy phố.

Điều 9: Quy định chung cho các nhóm đất:

- Đảm bảo việc thực hiện quy hoạch xây dựng theo đúng quy định của pháp luật hiện hành, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của các ô đất trong đồ án quy hoạch phân khu được lấy chỉ tiêu tối đa nhằm kiểm soát quy hoạch xây dựng cho toàn bộ khu vực; trong trường hợp cụ thể cho từng công trình các chỉ tiêu được tính toán cụ thể trong các đồ án quy hoạch chi tiết và các giai đoạn thiết kế riêng.

- Hình dáng, kích thước và hình khối công trình trong bản vẽ quy hoạch kiến trúc cảnh quan nhằm định hướng về nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan và mang tính minh họa. 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.

- Đối với đất nhóm nhà ở xây dựng mới được nghiên cứu xây dựng đồng bộ hiện đại đảm bảo các yêu cầu về kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật theo hướng chất lượng cao; tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, kết nối hài hòa với khu vực ở hiện có, ưu tiên, chọn lọc khai thác các hình thức kiến trúc truyền thống, gìn giữ giá trị văn hóa đặc trưng. Nhà ở được phát triển theo hướng đa dạng với nhiều loại hình nhà ở (chung cư, liên kế, biệt thự, nhà vườn,...) phù hợp với đặc trưng phát triển đô thị tại từng khu vực. Đối với phần đất ở xây dựng mới, trong quá trình triển khai giai đoạn sau cần nghiên cứu, ưu tiên bố trí quỹ đất để giải quyết nhà ở cho thành phố theo thứ tự ưu tiên sau: quỹ đất tái định cư, giãn dân, di dân giải phóng mặt bằng trong khu vực và đô thị; nhà ở xã hội; nhà ở thương mại.

- Đối với các khu vực quy hoạch đất ở hỗn hợp (ở kết hợp thương mại dịch vụ, du lịch,.): trường hợp công trình xây dựng có tính chất kinh doanh dịch vụ, khi cấp phép xây dựng thì ngoài việc tuân thủ các quy định pháp luật về xây dựng còn phải đảm bảo các quy định về khoảng lùi, đủ chỗ đậu xe, an toàn phòng cháy chữa cháy, bảo vệ môi trường,...

- Điều kiện về vị trí phát triển các dự án cao tầng:

- + Đảm bảo khả năng cung cấp đủ chỗ đỗ đậu xe của toàn bộ dự án.
- + Đảm bảo cung cấp đầy đủ hạ tầng xã hội, cây xanh của dự án.
- + Có đánh giá tác động của dự án đến hạ tầng giao thông và hạ tầng xã hội đô thị.
- + Đảm bảo bố cục, hình khối công trình không gây ảnh hưởng đến các hướng nhìn ra biển; khoảng cách giữa các khối công trình đảm bảo theo quy định và tạo các không gian công cộng, không gian mở linh hoạt đa dạng các chức năng sử dụng.

- Điều kiện về hệ số sử dụng đất (HSSDD): Ngoài việc tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng và đảm bảo các điều kiện nêu trên, các dự án còn phải đáp ứng các quy định về HSSDD được quy định cụ thể tại quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết và đảm bảo tuân thủ các nguyên tắc như sau:

+ Các lô đất có diện tích từ 6.000m² trở lên ở vị trí thuận lợi về giao thông, nằm trên các trục đường chính đô thị và có gắn với các quảng trường, không gian mở công cộng đô thị được xem xét đưa vào quy hoạch cao tầng làm điểm nhấn đô thị (không dùng chung cư làm công trình điểm nhấn). Hệ số sử dụng đất tối đa có thể lớn hơn 13 lần theo QCXD và không vượt quá 20 lần (đối với các công trình điểm nhấn của đô thị); tuy nhiên cần đảm bảo hài hoà với không gian xung quanh và phù hợp với quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu.

+ Các lô đất có diện tích từ 1.000m² đến 6.000m² được xem xét đưa vào quy hoạch cao tầng và đảm bảo hệ số sử dụng đất tối đa 12,8 lần theo Quy chuẩn;

+ Các lô đất có quy mô dưới 1.000m² không xem xét quy hoạch phát triển nhà cao tầng (tầng cao ≤ 9 tầng, chiều cao ≤ 33m);

+ Các lô đất có diện tích dưới 300m² không xây dựng quá 7 tầng.

- Đối với công trình điểm nhấn, có vị trí góp phần tạo không gian kiến trúc cảnh quan đô thị (các không gian giao cắt giữa các tuyến trục chính đô thị, các khu vực gắn với quảng trường, không gian mở, và các khu du lịch có vị trí đặc biệt trong khai thác không gian biển,...), nếu có yêu cầu tăng hệ số sử dụng đất trên 13 lần (tối đa 20 lần), cần phải đề xuất phương án thiết kế sơ bộ, trình UBND tỉnh xem xét.

- Đối với đất an ninh quốc phòng sẽ được thực hiện theo dự án riêng do cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định.

- Đối với đất công trình di tích lịch sử văn hóa, tôn giáo (đình, đền, chùa, nhà thờ,...), danh lam thắng cảnh đã hoặc chưa được xếp hạng, quy mô diện tích và hành lang bảo vệ sẽ được xác định trên cơ sở quyết định hoặc ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước liên quan. Việc lập dự án, cải tạo, xây dựng phải tuân thủ theo luật định và được cấp thẩm quyền phê duyệt.

Điều 10: Quy định cụ thể đối với đất nhóm ở:

- Tổng diện tích: 162,37 ha, chiếm tỉ lệ 44,63% diện tích đất đơn vị ở, 19,12% diện tích đất toàn khu.

- Các loại hình nhà ở:

+ Nhà ở hiện hữu cải tạo (đất nhóm nhà ở hiện trạng);

+ Nhà ở hiện hữu cải tạo kết hợp dịch vụ du lịch;

+ Nhà ở xây dựng mới: nhà liên kế, biệt thự (đất nhóm nhà ở xây dựng theo dự án);

+ Nhà ở cao tầng (chung cư);

+ Đất ở hỗn hợp xây mới: Xây dựng các công trình hỗn hợp các chức năng thương mại dịch vụ, văn phòng, chung cư ở,... Trong đó tỷ lệ đất (hoặc tỷ lệ sàn) dành cho chức năng ở chiếm tối đa 30% tổng diện tích đất (hoặc tổng diện tích sàn).

+ Đất xây dựng nhà ở tái định cư, nhà ở xã hội: được bố trí tại các vị trí quy hoạch đất ở mới (đất nhóm nhà ở, chung cư). Khi đầu tư xây dựng khu nhà ở, khu đô thị thì chủ đầu tư dự án phải tuân thủ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định về quản lý và phát triển nhà ở xã hội; Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP và các quy định khác có liên quan.

- Các dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở, khu đô thị phải đảm bảo các công trình dịch vụ công cộng đô thị cho dân cư thuộc dự án theo quy định.

Trường hợp không đủ quy mô để tổ chức công trình dịch vụ công cộng đô thị cho dân cư thuộc dự án thì phải bù đắp bằng công trình ở vị trí khác hoặc bằng nghĩa vụ tài chính được chấp thuận của cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở theo quy định.

Khuyến khích tổ chức không gian ngầm cho mục đích công cộng tại các công viên, không gian mở, công trình công cộng, công trình tập trung đông người khi có điều kiện kết nối thuận lợi, đảm bảo giao thông chung.

- Các nhóm nhà ở cần kiểm soát, bảo đảm sự tuân thủ trong việc phân bố dân cư tương ứng với từng mô hình nhà ở (chung cư thấp tầng, cao tầng, biệt thự, liên kế, ...), đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; đảm bảo sự tuân thủ về các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật trong đồ án, các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị (mật độ xây dựng, tầng cao, hệ số sử dụng đất), yêu cầu về tổ chức không gian, cảnh quan kiến trúc đô thị đã được xác định tại từng ô phố, khu đất trong phạm vi đồ án.

- Trong quá trình tổ chức thực hiện theo quy hoạch cần xác định và lập kế hoạch thực hiện các khu vực phát triển đô thị, các dự án đầu tư phát triển đô thị, các dự án phát triển nhà ở (thương mại, xã hội) đồng bộ hệ thống công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo nội dung đồ án đã được phê duyệt; kết nối với các khu vực kế cận, đảm bảo yêu cầu phát triển bền vững; tránh phát triển bất cập, thiếu đồng bộ, tạo sự quá tải cục bộ về cơ sở hạ tầng, cần ưu tiên bố trí tái định cư tại chỗ theo quy định khi triển khai các dự án phát triển đô thị theo quy hoạch.

- Cần có kế hoạch, lộ trình thực hiện di dời các cơ sở sản xuất nhỏ lẻ nằm xen cài khu dân cư (chuyển đến các khu, cụm công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp tập trung theo quy hoạch thành phố) để chuyển đổi sang chức năng sử dụng đất khác đã được xác định trong đồ án. Cần khai thác hiệu quả sử dụng đất tại các khu chức năng sử dụng đất hỗn hợp, đáp ứng được mục tiêu yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội tại từng thời điểm trong quá trình tổ chức thực hiện theo quy hoạch.

1. Quy định chung:

a) Về chiều cao và mật độ xây dựng công trình:

- Dải hành lang du lịch liên kết trải dài ven biển có tầng cao tối đa là 80 tầng, lập các đỉnh tại các khu vực quy hoạch công trình điểm nhấn, tạo nhịp điệu trên tuyến ven biển.

- 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 ở mới thấp tầng có tầng cao 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 ở kết hợp dịch vụ du lịch có tầng cao từ 1 - 9 tầng.

- Các công trình công cộng như trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học cơ sở, trường liên cấp 1-2 có tầng cao tối đa lần lượt là 2, 3 và 4 tầng.

- Các công trình thuộc đất đơn vị ở xây mới có tầng cao từ 2-40 tầng.

- Các công trình thuộc đất hỗn hợp có tầng cao tối đa là 25 tầng.

- Nhà ở liên kế: cao tối đa 6 tầng (21m) đối với các công trình tiếp giáp các đường đô thị; tối đa 4 tầng (15m) tại khu vực đường có lộ giới < 7m (chiều cao không quá 4 lần chiều ngang công trình).

+ Mật độ xây dựng đối với nhóm đất ở hiện trạng cải tạo: theo Quy chuẩn hiện hành.

+ Mật độ xây dựng đối với nhóm đất ở mới: Xác định trong đồ án quy hoạch.

- Nhà ở biệt thự: Tầng cao tối đa 03 tầng (16m); mật độ xây dựng tối đa 50%.

Cách xác định chiều cao công trình, tầng lửng, tầng tum, tầng mái... căn cứ theo Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ Xây dựng quy định về phân cấp công trình và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng.

b) Quy định về khoảng lùi công trình:

- Nhà ở hiện hữu cải tạo, chỉnh trang: Tuân thủ Quy chuẩn hiện hành.

- Nhà ở biệt thự, nhà ở cải tạo kết hợp du lịch dịch vụ: Lùi so với lộ giới đường tối thiểu 3m; so với ranh lô đất tối thiểu 2m;

- Nhà ở liên kế xây mới: Lùi so với lộ giới đường tối thiểu 3m (đối với nhà liên kế có sân vườn), 0m (đối với nhà liên kế thương mại phố, tầng trệt lùi tối thiểu 3m so với chỉ giới đường đỏ); khoảng lùi sau tối thiểu 2m;

- Công trình công cộng (trường học, văn hóa, y tế, công cộng khác), thương mại dịch vụ: Lùi so với lộ giới đường tối thiểu 6m; so với ranh lô đất tối thiểu 3m;

- Công trình hỗn hợp: Lùi so với lộ giới đường tối thiểu 6m; so với ranh lô đất tối thiểu 5m;

- Công trình chung cư: Lùi so với lộ giới đường và các ranh còn lại tối thiểu 6m;

- Công trình dịch vụ du lịch thấp tầng (≤ 9 tầng): Lùi so với lộ giới đường tối thiểu 6m; so với ranh lô đất tối thiểu 3m;

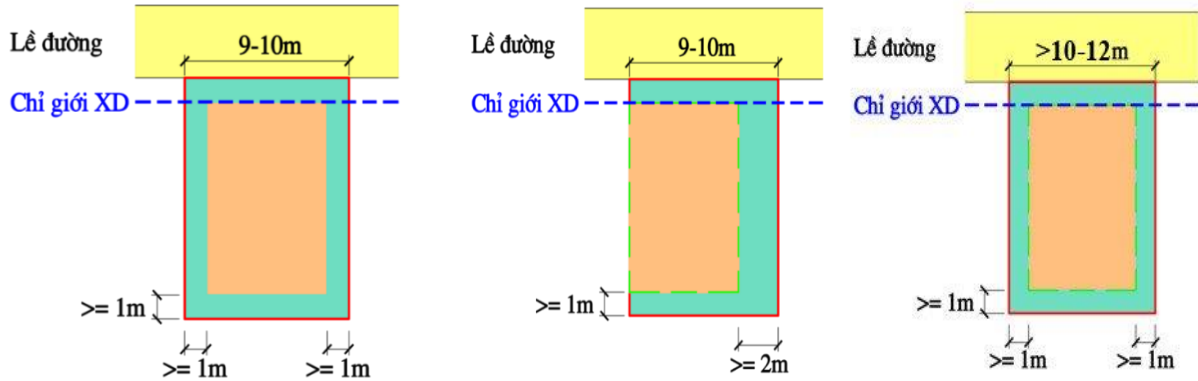
- Công trình dịch vụ du lịch cao tầng (> 9 tầng): Lùi so với lộ giới đường ven biển (đường R1) tối thiểu 15m; so với lộ giới đường tối thiểu 9m; so với ranh lô đất tối thiểu 6m;

- Khoảng lùi biên:

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

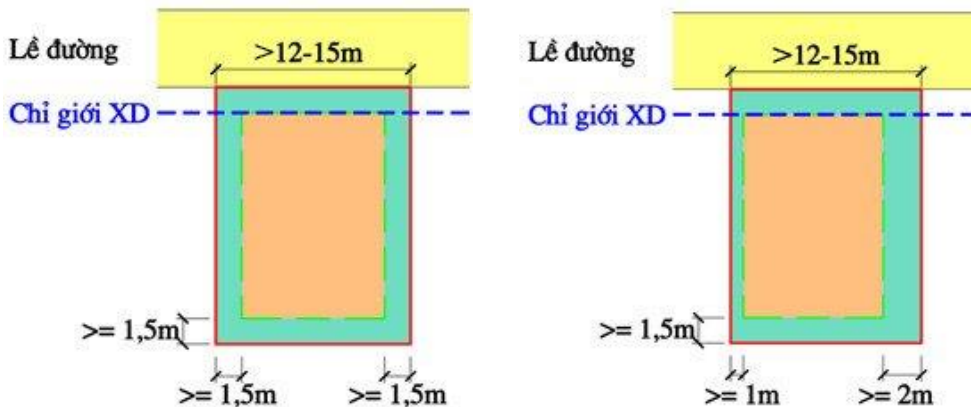
+ Đối với biệt thự: diện tích lô đất xây dựng biệt thự tối thiểu là 150m^2 ; trong đó chiều ngang tối thiểu là 9m , chiều sâu tối thiểu là 15m .

Các lô đất có chiều ngang mặt tiền từ $9-10\text{m}$, áp dụng khoảng lùi biên mỗi bên tối thiểu là 1m ; có thể cho phép làm sát ranh giới biên đất và áp dụng khoảng lùi một bên tối thiểu là 2m ;

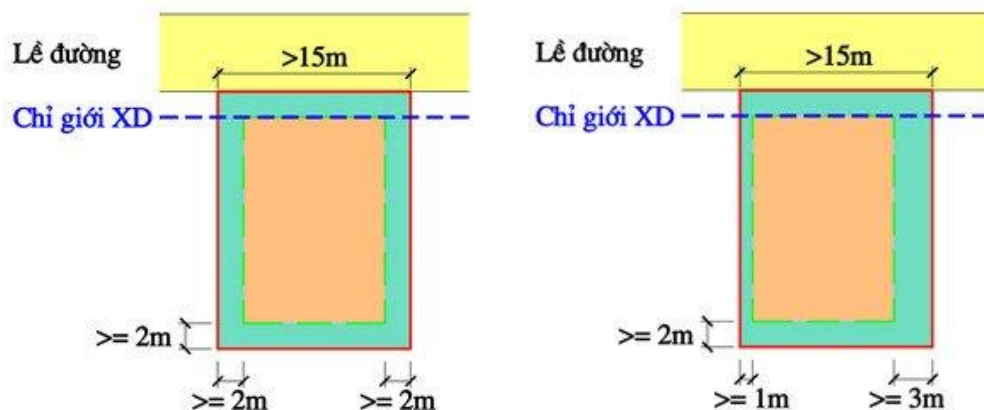


Đối với lô đất có chiều ngang mặt tiền từ $>10-12\text{m}$, áp dụng khoảng lùi biên mỗi bên tối thiểu là $1,0\text{m}$;

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



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



c) Quy định về việc xây dựng tầng hầm, tầng nửa/bán hầm:

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

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

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

- Đối với nhà ở riêng lẻ, biệt thự, trường hợp công trình xây dựng có tầng hầm, phải đảm bảo các quy định sau:

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

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

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

d) Quy định về các phần đua ra ngoài công trình và ngoại thất:

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

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

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

- Trong khoảng không từ độ cao 3,5m (so với mặt vỉa hè) trở lên, các bộ phận cố định của nhà (ô-văng, sê-nô, ban công, mái đua..., nhưng không áp dụng đối với mái đón, mái hè) được vượt quá chỉ giới đường đỏ theo những điều kiện sau:

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

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

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

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

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

e) Các quy định khác:

- Đối với các khu đất được quy hoạch với tính chất là đất ở mới, đất hỗn hợp có ở thì chỉ thực hiện theo dự án đầu tư, không cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ. Các trường hợp có đất ở hiện hữu thì được xem xét cấp giấy phép xây dựng có thời hạn theo quy định hiện hành.

- Yêu cầu đối với lô đất xây dựng nhà ở (không bao gồm phần diện tích hành lang lộ giới, đường giao thông đã có quy hoạch): Chiều ngang $\geq 5m$ đối với lô đất tiếp giáp đường có lộ giới $\geq 19m$; chiều ngang $\geq 4m$ đối với lô đất tiếp giáp đường có lộ giới $< 19m$; chiều sâu tối thiểu là 6m.

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

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

2. Đất ở hiện hữu (cải tạo, chỉnh trang): Diện tích 21,91ha, chiếm tỷ lệ 2,58% diện tích đất toàn khu, lô đất có kí hiệu từ CT-01 đến CT-04, CDL-1 đến CDL-4.

- Các công trình ở hiện hữu kết hợp dịch vụ du lịch phải đảm bảo đủ các chỉ tiêu về khoảng lùi, an toàn phòng cháy chữa cháy, bãi đỗ xe, hầm đỗ xe,... phục vụ nội tại cho công trình.

- Hạn chế các dự án xây dựng cải tạo chỉnh trang các nhóm nhà ở, khu ở quy mô nhỏ, khoét lõm, thiếu hoặc không đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

3. Đất ở thấp tầng xây mới (liên kế, biệt thự): Diện tích 83,10ha, chiếm tỷ lệ 9,78% diện tích đất toàn khu, các lô đất có kí hiệu từ OM-01 đến OM-24.

- Thực hiện theo quy hoạch chi tiết 1/500 đã được phê duyệt và giấy phép xây dựng.

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đảm bảo phù hợp Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng hiện hành.

- Ưu tiên các loại hình nhà ở biệt thự, các công trình kiến trúc xanh; tạo không gian xanh trong các ô đất.

- Trong quá trình tổ chức thực hiện theo quy hoạch cần xác định và lập kế hoạch thực hiện các khu vực phát triển đô thị, các dự án đầu tư phát triển đô thị, các dự án phát triển nhà ở (thương mại, xã hội) đồng bộ hệ thống công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo nội dung đồ án đã được phê duyệt; kết nối với các khu vực kế cận, đảm bảo yêu cầu phát triển bền vững; tránh phát triển bất cập, thiếu đồng bộ, tạo sự quá tải cục bộ về cơ sở hạ tầng, cần ưu tiên bố trí tái định cư tại chỗ theo quy định khi triển khai các dự án phát triển đô thị theo quy hoạch.

4. Đất đơn vị ở (xây mới): Diện tích 41,53ha, chiếm tỷ lệ 4,89% diện tích đất toàn khu, lô đất có ký hiệu từ DVO-1 đến DVO-5.

- Khu đất Ngân hàng Công thương thực hiện theo Quyết định số 3426/QĐ-UBND ngày 16/12/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch; riêng mật độ xây dựng gộp của các lô đất đơn vị ở thực hiện theo đồ án quy hoạch này (tối đa 50%).

- Các nhóm ở trong các đơn vị ở cần có các loại hình nhà ở đa dạng, chỉ tiêu đất ở phải được tính toán cho từng loại hình nhà ở riêng biệt.

5. Đất ở hỗn hợp xây mới: Diện tích 7,30ha, chiếm tỷ lệ 0,86% diện tích đất toàn khu, lô đất có ký hiệu HH-01 đến HH-03.

- Đối với các lô đất ở hỗn hợp (ở, thương mại dịch vụ, du lịch) cao tầng: áp dụng các chỉ tiêu sử dụng đất trong bản vẽ quy hoạch sử dụng đất; đối với các trường hợp xây dựng nhà ở riêng lẻ thực hiện như khu dân cư hiện hữu, mật độ xây dựng, tầng cao căn cứ theo Quy chuẩn hiện hành.

- Việc tổ chức các công trình cao tầng cần thực hiện theo các quy định hiện hành, đảm bảo các chỉ tiêu tầng cao, mật độ, hệ số sử dụng đất,...theo quy định và phù hợp với quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu.

- Tổ chức các không gian công cộng kết hợp các hoạt động thương mại dịch vụ ngoài trời, không gian tổ chức sự kiện, quảng trường thương mại,...tạo tính kết nối thuận tiện với các không gian ngầm, bãi đậu xe, trạm xe bus và các tiện ích công cộng.

- Thiết kế kiến trúc công trình: cần tạo giá trị kiến trúc điểm nhấn và hài hòa với không gian xung quanh, việc phân bố các khối công trình cần linh hoạt về tầng cao, khoảng cách giữa các khối công trình tạo tính nhịp điệu và cân đối giữa các tính chất “đặc, rỗng” về không gian; không hình thành các khối công trình cao tầng đều nhau gây nhàm chán về không gian. Tạo tính kết nối giữa các khối công trình thông qua các không gian mở, quảng trường, cây xanh, cầu đi bộ, hầm thương mại,...Ưu tiên nhiều nhất có thể cho các không gian cây xanh, mặt nước, quảng trường, hạn chế sự dày đặc các các cụm công trình cao tầng.

6. Đất nhóm nhà ở chung cư: Diện tích 8,52ha, chiếm tỷ lệ 1,0% diện tích đất toàn khu, lô đất có ký hiệu từ CH-01 đến CH-10.

- Đảm bảo thực hiện theo các quy hoạch đã được duyệt, giấy phép xây dựng, chủ trương đầu tư xây dựng dự án và các quy định hiện hành về nhà ở chung cư.

- Các chung cư xây mới cần đảm bảo tuân thủ các chỉ tiêu theo quy định, khuyến khích hình thức kiến trúc hiện đại, bố trí các mảng xanh và quảng trường, bãi đậu xe,... phục vụ thuận tiện cho cư dân.

- Nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp cần đảm bảo các yêu cầu về nhà chung cư, đảm bảo an toàn phòng cháy,...theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư (QCVN 04:2021/BXD) và các quy định liên quan. Việc trang bị, bố trí, kiểm tra, bảo dưỡng các phương tiện phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ phải tuân thủ các yêu cầu của quy định hiện hành.

- Cần tính toán và bố trí bãi đậu xe đảm bảo phục vụ đầy đủ cho cư dân trong các công trình theo quy định.

- Khuyến khích cải tạo không gian ưu tiên tạo mảng xanh trong các ô đất chung cư, xanh hóa công trình và tạo nét kiến trúc hiện đại.

Điều 11: Quy định cụ thể đối với đất công trình công cộng, thương mại dịch vụ:

- Các công trình công cộng: Ưu tiên giữ lại và khuyến khích cải tạo không gian kiến trúc cảnh quan của các khu chức năng; đối với các công trình xây mới đảm bảo thực hiện theo đúng các quy định hiện hành.

- Công trình công cộng cấp đơn vị ở (đất giáo dục cấp đơn vị ở) 19,8ha, chiếm tỷ lệ 2,33% tổng diện tích toàn khu, gồm:

+ Đất giáo dục 7,32 ha, chiếm 0,86% diện tích đất toàn khu.

+ Đất trạm y tế 0,24ha, chiếm tỷ lệ 0,03% diện tích đất toàn khu.

+ Đất thương mại dịch vụ 8,08ha, chiếm tỷ lệ 0,95% diện tích đất toàn khu.

+ Đất trung tâm văn hóa - thể thao 2,62 ha, chiếm tỷ lệ 0,31% diện tích toàn khu.

+ Đất hành chính, công cộng khác 1,53 ha, chiếm tỷ lệ 0,18% diện tích toàn khu.

- Công trình công cộng cấp đô thị 7,50 ha, chiếm tỷ lệ 0,88% diện tích đất toàn khu, bao gồm:

+ Đất giáo dục ngoài đô thị (trường THPT) 3,46 ha, tỷ lệ 0,41% diện tích toàn khu.

+ Đất y tế 4,04 ha, chiếm tỷ lệ 0,48% diện tích đất toàn khu.

- Đất thương mại dịch vụ kết hợp ở cấp đô thị 5,68 ha, chiếm tỉ lệ 0,67% diện tích đất toàn khu.

- Những nội dung khuyến khích:

+ Căn cứ vào các giai đoạn phát triển kinh tế xã hội, tại các khu hiện hữu cải tạo chỉnh trang, khuyến khích chọn giải pháp phát triển các dự án đầu tư theo hướng tăng

quỹ đất để mở rộng các công trình y tế, giáo dục đào tạo, văn hóa, thể dục thể thao để tăng chỉ tiêu sử dụng đất các công trình này;

+ Xã hội hoá đầu tư xây dựng các công trình y tế, giáo dục đào tạo, thể dục - thể thao theo quy định của pháp luật, phù hợp quy hoạch được duyệt;

+ Xây dựng công trình với mật độ xây dựng thấp, tạo không gian sân vườn thưa thoáng, có mảng xanh lớn để cải thiện điều kiện vi khí hậu;

+ Đầu tư xây dựng các công trình có ứng dụng công nghệ mới, thân thiện môi trường; đặt yêu cầu các tiêu chí về kiến trúc xanh;

+ Tổ chức thi tuyển, tuyển chọn thiết kế công trình xây dựng theo quy định.

- Những nội dung hạn chế: Xây dựng công trình có quy mô thay đổi lớn so với quy hoạch được duyệt, không đáp ứng yêu cầu phục vụ cho cộng đồng dân cư hoặc gây quá tải, ùn tắc giao thông tại các khu vực trung tâm trong khu vực quy hoạch.

- Những nội dung nghiêm cấm:

+ Xây dựng các công trình có chức năng trái với quy hoạch đã được phê duyệt (trừ các công trình được cấp phép xây dựng có thời hạn theo quy định hiện hành);

+ Xây dựng các công trình lấn chiếm hành lang bảo vệ công trình giao thông, đê điều, kênh, sông, rạch, khu di tích lịch sử - văn hóa đã được công nhận, khu vực có nguy cơ lở đất, vi phạm chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng;

+ Quy mô công trình quá nhỏ dưới tiêu chuẩn và quy chuẩn xây dựng hiện hành;

1. Đất dịch vụ - du lịch: Tổng diện tích đất 324,77 ha, tỷ lệ 38,24% diện tích đất toàn khu, ký hiệu DL-01 đến DL-18.

- Việc xây dựng các công trình dịch vụ - du lịch tại khu vực ven biển phải hạn chế tối đa việc làm biến dạng địa mạo, địa hình tự nhiên; việc tổ chức không gian giữa các công trình phải đảm bảo khoảng cách theo quy định, khai thác tận dụng hướng gió, tầm nhìn giữa các lớp công trình để đảm bảo phát huy giá trị cảnh quan.

- Các lô đất thuộc quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc đã có GPXD: thực hiện theo các quy định và chỉ tiêu tại đồ án đã được duyệt và các chỉ tiêu theo GPXD.

- Các lô đất không đảm bảo diện tích phải giữ nguyên mật độ xây dựng và hạn chế xây dựng mới. Khuyến khích hợp các thửa đất nhỏ tạo thành thửa lớn để thuận tiện cho việc xây dựng các công trình cao tầng và bố trí các tiện ích, không gian công cộng.

- Đối với các công trình điểm nhấn: Cần có giải pháp kiến trúc, bố cục công trình và khoảng lùi phù hợp nhằm tạo các không gian mở xung quanh công trình tránh tạo cảm giác choáng ngợp trong không gian đồng thời tạo được các khoảng không gian công cộng, không gian hoạt động ngoài trời và tổ chức sự kiện lễ hội, triển lãm, vui chơi giải trí và nghệ thuật đường phố. Khuyến khích thiết kế hình thức kiến trúc hiện đại, kiến trúc xanh, kiến trúc sinh thái,...tạo tính hài hòa và thân thiện với môi trường xung quanh, đặc biệt là mối liên kết với không gian cây xanh và không gian biển.

- Bố trí bãi đậu xe cho khách du lịch, hạn chế áp lực giao thông.

- Kiến trúc cảnh quan công trình: Ưu tiên các kiến trúc xanh, kiến trúc sinh thái, kiến trúc có tính biểu tượng cao,... nhằm tạo giá trị mỹ quan, diện mạo mới cho đô thị và phù hợp với sự phát triển của đô thị trong tương lai. Việc bố trí các công trình cần đảm bảo bố cục linh hoạt về hình khối, tầng cao, màu sắc,...đảm bảo khoảng cách giữa các khối công trình theo quy định, ưu tiên phân bố các khối theo dạng so le nhằm khai thác các hướng nhìn ra không gian biển; tổ chức kết nối các khu chức năng thông qua cầu đi bộ, hầm đi bộ, không gian thương mại ngầm, thiết kế lối qua đường riêng cho từng khu vực,...tạo các không gian du lịch sinh động hấp dẫn và ấn tượng. Gia tăng mảng xanh trong các khu chức năng là điều rất cần thiết đặc biệt là đối với các loại hình du lịch nghỉ dưỡng và các khu du lịch cao tầng.

- Bố cục kiến trúc các công trình cao tầng trong các lô đất du lịch ven biển: Hạn chế bố cục dạng một dải công trình cao tầng dàn 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), ưu tiên bố cục công trình theo hướng vuông góc với đường bờ biển, gia tăng mặt thoáng ven biển.

- Quy định chiều cao phần đế đối với các công trình dịch vụ du lịch cao tầng: Phần đế cao ≤ 5 tầng với chiều cao tối đa phần đế là 30m.

- Đối với khu vực dịch vụ - du lịch xây dựng ven sông Cầu Cháy phải đảm bảo việc tổ chức cảnh quan như sau: Phải tổ chức dải cây xanh từ 10-30m để tổ chức các không gian công cộng phục vụ cộng đồng. Mật độ xây dựng tối đa 5% (bao gồm vật kiến trúc và đường dạo bộ); Không san lấp, thu hẹp dòng chảy của sông.

- Các dự án và công trình xây dựng phải tôn trọng, giữ gìn, bảo vệ và phát huy đặc trưng, khai thác các yếu tố cảnh quan tại khu vực bờ biển, bảo đảm cho cộng đồng tiếp cận bờ biển và cảnh quan biển thuận lợi.

- Các công trình ngầm dọc bờ biển (nếu có) phải đảm bảo chiều cao đỉnh mái công trình không vượt quá 0,7m so với cốt vỉa hè. Quy mô công trình và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc sẽ được UBND tỉnh xem xét đối với từng trường hợp cụ thể.

- Những nội dung khuyến khích:

+ Xây dựng công trình với mật độ xây dựng thấp, tạo không gian sân vườn thưa thoáng, có mảng xanh lớn để cải thiện điều kiện vi khí hậu;

+ Đầu tư xây dựng các công trình có ứng dụng công nghệ mới, thân thiện môi trường; đạt yêu cầu các tiêu chí về kiến trúc xanh;

+ Tổ chức thi tuyển, tuyển chọn thiết kế công trình xây dựng theo quy định;

+ 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.

- Những nội dung hạn chế: Xây dựng công trình có quy mô thay đổi lớn so với quy hoạch được duyệt, không đáp ứng yêu cầu phục vụ cho cộng đồng dân cư hoặc gây quá tải, ùn tắc giao thông tại các khu vực trung tâm trong khu vực quy hoạch;

- Những nội dung nghiêm cấm:

+ Xây dựng các công trình có chức năng trái với quy hoạch đã được phê duyệt;
+ Xây dựng các công trình lấn chiếm hành lang bảo vệ công trình giao thông, đê điều, kênh, sông, rạch, khu di tích lịch sử - văn hóa đã được công nhận, khu vực có nguy cơ lở đất, vi phạm chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.

2. Đất tôn giáo (nhà thờ Hải Đăng): Tổng diện tích đất 5,01ha, chiếm tỉ lệ 0,59% diện tích đất toàn khu.

Ưu tiên bảo tồn kiến trúc cảnh quan khu nhà thờ Hải Đăng; việc bố trí các công trình lân cận cần xem xét, cân nhắc các giải pháp về khoảng lùi, tầng cao, kiến trúc đảm bảo hài hòa với không gian khu vực này; kết hợp với các công trình xung quanh vòng xoay đi cầu Cửa Lấp, hình thành nút cảnh quan đặc sắc phía Bắc của thành phố Vũng Tàu.

Điều 12: Quy định về quy hoạch cây xanh

- Cây xanh ngoài đơn vị ở, gồm:

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

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

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

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

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

+ Khu vực hồ điều hoà 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: theo định hướng quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu là bến xe khách liên tỉnh. Trước mắt giữ nguyên hồ nước hiện hữu; Trường hợp nếu đầu tư dự án bến xe theo đúng định hướng quy hoạch chung (trước năm 2035) thì không phải tổ chức điều chỉnh quy hoạch lô đất này.

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

Điều 13: Quy định về quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

1. Về không gian:

- Không gian, kiến trúc cảnh quan cần được kiểm soát chặt chẽ, xác định lộ trình, trình tự xây dựng để đảm bảo tính thống nhất, hài hoà, tương thích với chức năng của các công trình, phát triển đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và dịch vụ công cộng, phù hợp với từng giai đoạn phát triển theo kế hoạch thực hiện các khu vực phát triển đô thị được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Không gian đa chức năng: Ưu tiên các loại hình thương mại, dịch vụ du lịch; Tái thiết đô thị (bỏ cũ xây mới các công trình xuống cấp, nhập thửa tạo thành các ô đất quy mô lớn, hạ tầng xây dựng mới đồng bộ với sự thay đổi của đô thị).

- Kết nối không gian với các khu vực xung quanh và kết nối với các không gian du lịch khác.

- Kết nối không gian Khu du lịch Chí Linh - Cửa Lấp với không gian du lịch lân cận như Khu vực Bãi Sau, Khu sân golf Paradise và Khu vực Bắc Phước Thắng.

- Không gian khu quy hoạch được thay đổi linh hoạt dựa vào các khu vực chức năng:

+ Ven biển được quy hoạch tuyến đường đi bộ 10m (dành cho xe đạp, xe điện du lịch và đi bộ) được liên kết với các không gian xanh len lỏi trong các khu du lịch ven biển hình thành những tuyến xanh mang tính định hướng hướng biển, kết nối các không gian công cộng ven biển.

+ Dọc biển hình thành không gian các khách sạn cao tầng khai thác tầm nhìn hướng biển nhưng với mật độ xây dựng thấp để không che chắn hết tầm nhìn của các không gian phía sau và tạo mặt thoáng cho bờ biển.

+ Các không gian dân cư thấp tầng hiện hữu được chỉnh trang kết hợp với việc thiết kế đô thị mới sẽ tạo nét đặc trưng địa phương mang lại sự cảm nhận mới nhưng thân thiện cho người dân sinh sống tại đây và cả du khách.

2. Về kiến trúc:

- Tổ chức tầng cao, mật độ nén tại các vị trí có quy mô diện tích đất lớn, gắn kết với các vị trí bố trí giao thông công cộng trong tương lai, vị trí kết nối thuận lợi với bãi biển.

- Khuyến khích phát triển công trình thương mại dịch vụ tại khối đế, thuận tiện cho du khách, người đi bộ tiếp cận.

- Xây dựng công trình với tầng cao linh hoạt tạo tính nhịp điệu trong không gian và hình thành mặt đứng đặc trưng cho đô thị.

- Hình thức kiến trúc: khuyến khích hình thái công trình đơn giản, hiện đại, tinh tế; kiến trúc đặc trưng cho các công trình điểm nhấn; ưu tiên các kiến trúc kết hợp giải pháp tiết kiệm năng lượng, kiến trúc xanh, kiến trúc sinh thái.

- Các công trình kiến trúc trong khu vực quy hoạch khi xây dựng mới, cải tạo, chỉnh trang phải phù hợp với đồ án quy hoạch này được duyệt, quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 (nếu có), giấy phép xây dựng và các quy định tại Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch này, Quy chế quản lý kiến trúc đô thị thành phố Vũng Tàu hoặc thiết kế đô thị được cấp thẩm quyền phê duyệt (nếu có).

3. Về cảnh quan:

- Cảnh quan đường phố thiết kế thuận tiện cho người đi bộ theo các tiêu chí hài hòa, đặc trưng, kết nối, đa dạng và linh hoạt, sáng tạo và thân thiện.

- Cảnh quan công trình thiết kế sân vườn, các mặt tiền, các khoảng lùi, kết nối không gian đi bộ, hoa viên nội bộ công trình cũng phải được chú ý.

- Đặc biệt chú trọng đến thiết kế cảnh quan ven biển, đảm bảo không che khuất tầm nhìn hướng biển; kết hợp tổ chức các quảng trường thương mại, các mảng xanh công viên ven biển, đa dạng chức năng và bố trí đầy đủ các tiện ích công cộng góp phần thu hút người dân và du khách; gia tăng các hoạt động tạo tính sôi nổi và mang lại hiệu quả kinh tế - xã hội cao cho khu vực.

- Đối với các mảng công viên cây xanh tạo mới của đô thị: thiết kế cảnh quan tạo tính liên kết với các không gian hiện hữu; bố trí đầy đủ các tiện ích đô thị, thiết kế riêng biệt, đặc trưng tạo tính hình ảnh riêng cho khu vực Chí Linh - Cửa Lấp.

- Đối với những khu vực có cảnh quan gắn với di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, khu vực bảo tồn phải căn cứ Luật Di sản văn hóa và các quy định hiện hành để tổ chức nghiên cứu, đánh giá về giá trị trước khi đề xuất giải pháp bảo tồn và khai thác phù hợp.

Điều 14: Quy hoạch giao thông:

- 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 như sau:

+ Trục đường 3/2 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 43m, được tổ chức với hai dải xe với 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 1m để tách giữa hai dòng xe lưu thông đối nội với đối ngoại, bề rộng lòng đường mỗi bên rộng 14m, vỉa hè mỗi bên rộng 5m.

+ Trục đường Võ Văn Kiệt (Quốc lộ 51B) 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 huyện Long Điền. Đoạn đi qua dự án có lộ giới

67m, được tổ chức với hai dải xe với 10 làn xe lưu thông ngược chiều, có dải phân cách giữa rộng 3m 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 37m, vỉa hè mỗi bên rộng 11,5m.

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

+ Đường tỉnh 994 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 Tỉnh, Long Hải. Đoạn đi qua dự án có lộ giới 54m, được tổ chức với hai dải xe với 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 15m, vỉa hè mỗi bên rộng 9m.

- Công trình giao thông có quy mô lớn, vị trí quan trọng, ảnh hưởng mỹ quan đô thị (cầu qua sông, cầu vượt, cầu cho người đi bộ ...) phải tổ chức thi tuyển hoặc tuyển chọn phương án thiết kế kiến trúc theo quy định trước khi lập dự án đầu tư xây dựng.

- Các công trình giao thông và công trình phụ trợ giao thông trong khu vực quy hoạch phải được thiết kế đồng bộ bảo đảm thuận lợi cho người và phương tiện tham gia giao thông; có hình thức kiến trúc, màu sắc bảo đảm yêu cầu mỹ quan, dễ nhận biết và thể hiện được đặc thù của đô thị đó, phù hợp với các công trình khác có liên quan trong khu vực quy hoạch.

- 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 12-50m, được tổ chức chủ yếu 02 đến 06 làn xe lưu thông ngược chiều nhau trong đó bề rộng mặt đường từ 7-22,5m, vỉa hè mỗi bên rộng 1-7m nhằm đáp ứng 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.

- 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 Thành phố Vũng Tàu với các khu du lịch ven biển, khu bảo tồn và di tích trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; hướng tuyến trung tâm thành phố đi Cửa Lấp, khu công nghiệp trên 2 trục đường chính là đường 3/2 và đường Võ Văn Kiệt – ĐT994. 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.

- Hệ thống giao thông tĩnh: Hệ thống bãi đậu xe công cộng để đáp ứng nhu cầu bãi đậu xe công cộng hiện tại và sau này, trong khu vực quy hoạch bố trí các bãi đậu xe tập trung dọc đường 3/2 và các vị trí gần các khu dịch vụ công cộng, với tổng diện tích 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.

+ Bãi đỗ xe và bến xe: Các bãi đỗ xe công cộng được bố trí tại các điểm công trình công cộng, khu công viên mở,...

+ Bãi đỗ xe nằm trong toàn đô thị đảm bảo 4 m²/người; các vị trí được bố trí với bán kính phục vụ khoảng (400- 500)m. Với quy mô diện tích trung bình mỗi bãi đỗ xe khoảng (0,2- 1,2)ha.

+ Các bãi đỗ xe công cộng nằm trong thành phần đất công cộng cây xanh không vượt quá 20% tổng diện tích khu đất. Khuyến khích xây dựng các công trình bãi đậu xe ngầm, bãi đậu xe nhiều tầng trên nguyên tắc đảm bảo kiến trúc cảnh quan, khả năng thông hành của mạng lưới giao thông và an toàn giao thông.

+ Nhà ở, công trình xây dựng trên khuôn viên đất có chiều ngang $\geq 4m$, diện tích sàn $\geq 250 m^2$ phải bố trí đủ chỗ đậu xe trong khuôn viên.

+ Nhà ở, công trình xây dựng có công suất phục vụ từ 150 người trở lên phải bố trí đủ chỗ đậu xe, quay xe, đón trả người trong khuôn viên (sau chỉ giới đường đỏ).

Điều 15: 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 1/500. 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 3,0 m trở lên.

- Quy định chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường:

+ Chỉ giới đường đỏ là đường ranh giới phân định ranh giới giữa phân lô đất được xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc các công trình kỹ thuật hạ tầng.

+ Chỉ giới xây dựng là đường giới hạn cho phép xây dựng nhà, công trình trên lô đất.

+ Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường giao thông trong khu vực quy hoạch được xác định kèm theo bản đồ chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng trong đồ án quy hoạch này đã được phê duyệt. Khoảng lùi công trình (chỉ giới xây dựng) cần thực hiện phù hợp với Quy chế quản lý kiến trúc đô thị thành phố Vũng Tàu hoặc phù hợp với QCXD và các quy định về quản lý kiến trúc đô thị có liên quan (nếu có).

Điều 16: Quy hoạch san nền và thoát nước mưa:

1. San nền:

- Cao độ xây dựng: $HXD_{min} = H_{ngap\ lut} + \Delta + H_{dang} = 1,5 + 0,5 + 0,75 = 2,75m$ (so với cao độ chuẩn hệ Hòn Dấu, Hải Phòng).

- 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.

- Hệ thống gia cố bờ 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 16/12/2014.

2. Thoát nước mưa:

- 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 công thoát nước mưa dưới vỉa hè, sử dụng công chịu tải trọng Hvh và chọn độ sâu chôn công ban đầu tối thiểu là 0,6m đối với các tuyến đường có bề rộng vỉa hè $\geq 4,0$.

- Đặt công 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 công băng đường với khẩu độ đường kính D400mm.

- Sử dụng phương pháp nổi công 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 công: trên cơ sở bám sát độ dốc địa hình thiết kế tuy nhiên vẫn phải đảm bảo độ dốc công 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 TCVN 7957-2008.

Điều 17: Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Nguồn 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.

- Hệ thống đường ống cấp nước: lấy từ các tuyến ống chính gồm lấy từ các tuyến ống chính gồm: ống $\phi 600$, ống gang $\phi 400$, ống HDPE $\phi 114$ trên đường 3 tháng 2 và các ống $\phi 114$ hiện hữu trên đường Chi Lăng, đường Nguyễn Hữu Cảnh...

- Tổng lưu lượng nước cấp cho khu quy hoạch: 25.670 m³/ngày đêm.

- Bố trí tuyến ống $\phi 110$, $\phi 225$ (ống HDPE) nằm trên các tuyến đường trục chính của khu quy hoạch làm nhiệm vụ cấp nước cho khu vực.

- Bố trí trụ cứu hỏa trên các tuyến ống có đường kính $\phi 100$ đảm bảo bán kính phục vụ các trụ cứu hỏa ≤ 150 m. Bố trí trụ cứu hỏa tại các ngã giao của tuyến đường nội bộ nhằm thuận tiện cho việc chữa cháy.

Điều 18: Quy hoạch thoát nước thải và xử lý chất thải rắn:

1. Thoát nước thải:

- 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.

- Tổng lưu lượng nước thải $Q = 22.566$ m³/ngày đêm.

- 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: $Q_1 = 22.000$ m³/ngày đêm, giai đoạn 2: 44.000 m³/ngày đêm và trạm Cây Khế, công suất giai đoạn 1: $Q_1 = 22.000$ m³/ngày đêm, giai đoạn 2: 36.000 m³/ngày.

- Giếng kỹ thuật: Giếng kỹ thuật được xây dựng kín, có nắp đậy, có tác dụng thu gom nước thải sinh hoạt và thăm kỹ thuật.

2. Xử lý chất thải rắn:

- CTR sinh hoạt dân cư lấy: $q = 1,3$ kg/người/ngđ.

- CTR sinh hoạt du khách lấy: $q = 1,0 \text{ kg/người/ngđ.}$
- Tỷ lệ thu gom là 100%.
- Tổng lượng rác thải sinh hoạt hàng ngày: $W = 170 \text{ tấn/ngày đêm.}$
- Thực hiện phân loại rác thải tại nguồn, thu gom, vận chuyển về trạm xử lý rác của tỉnh.

3. Quản lý nghĩa trang:

Việc mai táng trong khu vực sẽ được đưa về Nghĩa trang Long Hương.

Điều 19: Quy hoạch cấp điện và thông tin liên lạc:

1. Cấp điện:

- Cần tuân thủ vị trí các trạm điện, lưới điện, đường dây,... đã quy định tại Bản đồ Quy hoạch cấp điện.

- Việc xây dựng và cải tạo các công trình đường dây tải điện và trạm biến áp phải tuân thủ theo quy hoạch phát triển điện lực Thành phố đã được cấp thẩm quyền phê duyệt. Trường hợp chưa phù hợp với quy hoạch phải có ý kiến chấp thuận bổ sung quy hoạch của cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch phát triển điện lực. Các trạm biến áp cần có thiết kế phù hợp, tránh ảnh hưởng đến mỹ quan đô thị, khuyến khích sử dụng công nghệ mới, đảm bảo an toàn, tiện dụng và mỹ quan.

- Dây cáp điện trong khu vực quy hoạch phải được bố trí hợp lý bằng dây có bọc cách điện; tại các khu vực hiện hữu cải tạo chỉnh trang, cần có kế hoạch thay dây trần bằng dây có bọc cách điện, tiến tới ngầm hóa toàn bộ.

- Lưới điện trong khu vực quy hoạch phải phù hợp với quy định chuyên ngành. Chiều sáng nơi công cộng hoặc chiều sáng mặt ngoài công trình phải đảm bảo mỹ quan, an toàn, hiệu quả, tiết kiệm năng lượng, phù hợp với các quy định hiện hành.

- Tổng công suất điện dự kiến: $P_{tt} = 78,66 \text{ MW}$ ($Stt = 92,54 \text{ (MVA)}$)

- Nguồn điện :

+ 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.

- Lưới điện :

+ Tuyến trung thế 22KV: Xây dựng mới tuyến trung thế ngầm 22kV cấp điện cho toàn khu quy hoạch từ trạm 110/22kV Vũng Tàu 3 và 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 luôn trong ống HDPE chịu lực, ống nhựa gân xoắn HDPE D195/150. Dùng cáp XLPE/PVC/DSTA/PVC 3xC 240mm² + 1x120mm² đối với các tuyến các đường trục, các nhánh rẽ sử dụng cáp ngầm Cu/XLPE tiết diện tối thiểu 3xC 95mm².

+ 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: 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.

+ 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 95-120mm², 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 mm² cấp điện chiếu sáng cho toàn khu quy hoạch.

2. Thông tin liên lạc:

- Cần tuân thủ vị trí các trạm thông tin, đường dây, cáp,... đã quy định tại Bản đồ Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc.

- Tháp truyền hình (nếu có) khi xây dựng mới trong khu vực quy hoạch phải chọn vị trí xây dựng thích hợp về cảnh quan, đảm bảo bán kính phục vụ, phù hợp quy hoạch đô thị được duyệt.

- Cột ăng-ten, chảo thu, phát sóng phải lắp đặt đúng vị trí được cơ quan quản lý đô thị có thẩm quyền cho phép và đảm bảo an toàn, mỹ quan theo quy định của pháp luật.

- Dây điện thoại, dây thông tin, truyền hình cáp, internet phải được thay thế bằng tổ hợp dây có cùng tính năng kỹ thuật; xây dựng kế hoạch dỡ bỏ các thiết bị và đường dây không còn sử dụng, tiến tới ngầm hóa toàn bộ.

- Công trình viễn thông công cộng, công trình hạ tầng kỹ thuật viễn thông, hộp kỹ thuật thông tin, thùng thư, trạm điện thoại công cộng, thiết bị thông tin trên vỉa hè phải được bố trí theo đồ án quy hoạch này hoặc thiết kế đô thị được duyệt, phù hợp với kích thước hè phố và có kiểu dáng, màu sắc phù hợp, hài hòa, dễ sử dụng, không cản trở người đi bộ.

- Nguồn cung cấp:

+ Tổng nhu cầu thông tin dự kiến của khu quy hoạch bao gồm 74.804 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 dẫn: đấu 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 Võ Thị Sáu:

+ Vũng Tàu - Bà Rịa (Quốc gia)

+ Trung tâm Vũng Tàu - Bắc Phước Thắng - Gò Găng - Long Sơn - Bà Rịa.

- Giải pháp quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

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 bề 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.

+ Cáp chính từ dàn phôi 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 bệ 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 , cần được trang bị trong dự án thiết kế.

Điều 20: Đánh giá môi trường chiến lược và các biện pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường:

1. Đánh giá môi trường chiến lược (ĐMC):

- 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.

- Các phương pháp ĐMC áp dụng bao gồm:

+ 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.

- 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,.....

+ 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, sắp 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 giải pháp quy hoạch xây dựng nhằm giảm thiểu và khắc phục các tác động và diễn biến môi trường:

- Các giải pháp kỹ thuật:

+ Nước thải: Xây dựng hệ thống thu gom nước thải riêng biệt với nước mưa. Nước thải đưa về trạm xử lý Rạch Bà và Cây Khế.

+ Chất thải rắn: CTR sinh hoạt được phân loại tại nguồn, Công ty Môi trường sẽ vận chuyển trong ngày bằng xe chuyên dùng về khu xử lý của tỉnh.

+ Không khí, tiếng ồn: Tăng diện tích cây xanh cảnh quan dọc trục giao thông, cây xanh tập trung.

- 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 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; Tuyên truyền, giáo dục ý thức người dân phải tuân thủ các quy định luật giao thông nhằm tránh ùn tắc, an toàn khi di chuyển.

- Các giải pháp thích ứng biến đổi khí hậu.

- 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).

CHƯƠNG III: TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Tổ chức thực hiện theo Điều 4, đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch Chí Linh - Cửa Lấp, thành phố Vũng Tàu được phê duyệt./.
