

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

THEO ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHUNG THÀNH PHỐ VŨNG TÀU, TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU ĐẾN NĂM 2035

(Ban hành kèm theo Quyết định số 586/QĐ-TTg, Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đến năm 2035.)

Thành phố Vũng Tàu, năm 2020

MỤC LỤC

1. PHẦN I - QUY ĐỊNH CHUNG	5
1.1. Đối tượng và phạm vi áp dụng	5
1.2. Quy định về quy mô diện tích và dân số của đô thị.....	5
1.2.1. Quy định về quy mô diện tích đất xây dựng:	5
1.2.2. Quy định về quy mô dân số:	5
1.2.3. Quy định về phạm vi, ranh giới của toàn Thành phố.....	5
1.2.4. Quy định về tính chất của Thành phố:	6
1.3. Quy định quản lý cấu trúc không gian đô thị	6
1.4. Quy định quản lý kiểm soát phát triển không gian khu vực đô thị.....	6
1.4.1. Quy định đối với từng phân vùng:.....	6
1.4.2. Quy định đối với các cơ sở kinh tế kỹ thuật phục vụ đô thị:	7
1.5. Quy định quản lý kiểm soát phát triển không gian các khu vực đặc thù.....	8
1.5.1. Đối với khu vực hành lang bảo vệ:	8
1.5.2. Đối với các di tích lịch sử - văn hóa, công trình tôn giáo tín ngưỡng:.....	8
1.6. Quy định về phát triển hệ thống hạ tầng xã hội.....	8
1.6.1. Đối với nhà ở:.....	8
1.6.2. Đối với hệ thống cơ quan, công sở:	8
1.6.3. Đối với hệ thống giáo dục, đào tạo:.....	8
1.6.4. Đối với hệ thống y tế, chăm sóc sức khỏe:	8
1.6.5. Đối với hệ thống công trình văn hóa:	9
1.6.6. Đối với hệ thống công trình thể dục thể thao và công viên, cây xanh:	9
1.6.7. Đối với hệ thống thương mại, dịch vụ:.....	9
1.6.8. Đối với hệ thống dịch vụ du lịch:	9
1.6.9. Đối với hệ thống công nghiệp:	9
1.6.10. Đối với đảm bảo an ninh, quốc phòng:.....	9
1.7. Quy định về phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật.....	10
1.7.1. Quy định về giao thông:	10
1.7.2. Quy định về cao độ nền và thoát nước mưa:.....	10
1.7.3. Quy định về cấp nước:	11
1.7.4. Quy định về cấp điện:.....	11
1.7.5. Quy định về thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:.....	11
1.7.6. Quy định về hạ tầng ngầm:	11
1.7.7. Quy định về môi trường:	11
2. PHẦN II - QUY ĐỊNH CỤ THỂ	12
2.1. Khu vực Long Sơn	12
2.2. Khu vực Gò Vấp.....	13

2.3	Khu vực Bắc Phước Thắng.	155
2.4	Khu vực Công nghiệp – Cảng.	166
2.5	Khu vực đô thị hiện hữu.	177
2.6	Khu vực Bắc Vũng Tàu (phía Bắc đô thị hiện hữu).	20
2.7	Khu vực phát triển du lịch ven biển Chí Linh – Cửa Lấp.	221
3. PHẦN III - TỔ CHỨC THỰC HIỆN.....		23
3.1.	Quy định về tính pháp lý	23
3.2.	Phân công trách nhiệm	23
3.3.	Quy định lưu giữ, cung cấp thông tin, hồ sơ quy hoạch.....	243

LỜI GIỚI THIỆU

Ngày 17 tháng 05 năm 2018, tại Quyết định số 586/QĐ-TTg, Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đến năm 2035. Hồ sơ quy hoạch bao gồm: bản vẽ, thuyết minh và quy định quản lý.

Quy định quản lý theo đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đến năm 2035 được lập theo các quy định của: Luật Quy hoạch đô thị và các quy định pháp luật có liên quan, trên cơ sở nội dung đồ án đã được phê duyệt. Quy định quản lý này cùng với hồ sơ bản vẽ, thuyết minh Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đến năm 2035 là cơ sở pháp lý để lập, điều chỉnh các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, quy hoạch chuyên ngành; để các tổ chức, cá nhân có liên quan tuân thủ và thực hiện. Các nội dung trong Quy định quản lý là các nội dung quy định khung, các nguyên tắc cơ bản căn cứ vào đồ án Quy hoạch chung. Các quy định chi tiết về quy hoạch không gian, quy hoạch sử dụng đất đai, quy hoạch hệ thống hạ tầng, các chỉ tiêu về kiến trúc, quy hoạch sẽ được cụ thể hóa trong các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, Thiết kế đô thị theo quy định pháp luật và đảm bảo phù hợp với các nội dung theo Quy hoạch chung và Quy định quản lý này.

Quy định quản lý gồm 3 phần:

- **Phần I - Quy định chung:** Gồm các quy định hướng dẫn cho việc quản lý và xây dựng trên địa bàn thành phố Vũng Tàu theo các phân vùng quản lý phát triển, các trục không gian chính, các khu vực đặc thù; các quy định chung về phát triển hệ thống hạ tầng xã hội, phát triển hệ thống kỹ thuật và bảo vệ môi trường.

- **Phần II - Quy định cụ thể:** Gồm các chỉ dẫn cho việc quản lý, kiểm soát phát triển về tính chất, quy mô, định hướng phát triển không gian, hạ tầng, v.v... Đồng thời đưa ra các khuyến cáo và nghiêm cấm về xây dựng phát triển đô thị cho từng phân vùng cụ thể.

- **Phần III - Tổ chức thực hiện:** Gồm các hướng dẫn tổ chức thực hiện, phân công trách nhiệm và quy định khác có liên quan.

Các cơ sở pháp lý để lập quy định quản lý

- Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/06/2009 của Quốc hội khóa XII, kỳ họp thứ 5.

- Căn cứ Nghị định 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 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian kiến trúc, cảnh quan đô thị;

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2019

- Căn cứ hồ sơ Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đến năm 2035 bao gồm thuyết minh tổng hợp, thuyết minh tóm tắt và các bản vẽ, ban hành kèm theo Quyết định số 586/QĐ-TTg, Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đến năm 2035.

1. PHẦN I - QUY ĐỊNH CHUNG

1.1. Đối tượng và phạm vi áp dụng

Quy định này áp dụng đối với tất cả các tổ chức, cá nhân thực hiện việc quản lý phát triển đô thị, đầu tư xây dựng, cải tạo chỉnh trang đô thị trên địa bàn thành phố Vũng Tàu đảm bảo theo đúng đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đến năm 2035 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

Quy định này là cơ sở để chính quyền các cấp, các cơ quan quản lý kiến trúc, quy hoạch, xây dựng của tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, thành phố Vũng Tàu xây dựng Quy chế quản lý kiến trúc quy hoạch, lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị tuân thủ định hướng Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đến năm 2035.

Quy định được lập căn cứ trên nội dung của đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đến năm 2035. Các nội dung cụ thể, chi tiết về quy hoạch sử dụng đất, tổ chức không gian, các chỉ tiêu kiến trúc-quy hoạch, hệ thống hạ tầng kỹ thuật sẽ được cụ thể hóa tại các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị theo quy định.

1.2. Quy định về quy mô diện tích, dân số và tính chất của đô thị

1.2.1. Quy định về quy mô diện tích đất xây dựng:

a. Đến năm 2025: Tổng nhu cầu đất xây dựng đô thị khoảng 7.500– 8.000 ha. Trong đó, đất dân dụng khoảng 3.900 – 4.100 ha (85-90m²/người), đất ngoài dân dụng khoảng 3.600 – 3.900 ha.

b. Đến năm 2035: Tổng nhu cầu đất xây dựng khoảng 10.000 – 11.000ha. Trong đó, đất dân dụng khoảng 5.500 – 5.900 ha (85-90m²/người), đất ngoài dân dụng khoảng 4.500 – 5.100 ha.

c. Thống nhất quản lý và phân bổ hạn ngạch đất là cơ sở lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm trên địa bàn thành phố theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung. Đất xây dựng sẽ được phát triển theo từng thời kỳ 2015-2025, 2025-2035; được tiến hành cắm mốc theo quy hoạch để quản lý. Cần tiến hành lập, điều chỉnh các đồ án quy hoạch phân khu và chi tiết đô thị theo hướng dẫn tại Nghị định 37/2010/NĐ-CP, ngày 07/04/2010, của Chính phủ, về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

1.2.2. Quy định về quy mô dân số:

a. Đến năm 2025, dân số thành phố Vũng Tàu khoảng 500.000 -520.000 người.

b. Đến năm 2035, dân số thành phố Vũng Tàu khoảng 620.000 – 650.000 người.

1.2.3. Quy định về phạm vi, ranh giới của toàn Thành phố

a. Phạm vi thành phố gồm: Khu vực thành phố hiện hữu (gồm 16 phường và 1 xã)

b. Ranh giới của toàn Thành phố được giới hạn như sau:

Phía Đông và Nam giáp biển Đông và một phần huyện Long Điền;

Phía Tây giáp vịnh Gành Rái;

Phía Bắc giáp thành phố Bà Rịa và một phần huyện Tân Thành.

1.2.4. Quy định về tính chất của Thành phố:

- Là trung tâm kinh tế, văn hóa, dịch vụ công cộng và đầu mối giao lưu quan trọng của vùng Đông Nam Bộ, vùng kinh tế trọng điểm phía Nam và vùng tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

- Là trung tâm du lịch, thương mại - tài chính - ngân hàng, dịch vụ hậu cần thủy hải sản, dịch vụ hàng hải, phát triển cảng biển, dịch vụ khai thác và chế biến dầu khí của cả nước;

- Có vị trí quan trọng về an ninh quốc phòng và bảo vệ môi trường biển.

1.3. Quy định quản lý cấu trúc phát triển không gian đô thị.

Cấu trúc không gian đô thị xác định dựa trên cấu trúc tự nhiên và cấu trúc không gian kinh tế, bao gồm:

- Cấu trúc tự nhiên: Hệ thống bờ biển kết hợp với hệ sinh thái rừng ngập mặn, khu vực Gò Găng, Long Sơn, Bắc Phước Thắng... và các địa hình đặc trưng Núi Lớn, núi Nhỏ, Núi Nứa, hệ thống kênh rạch...

- Cấu trúc không gian kinh tế: Bao gồm 03 hành lang kinh tế Công nghiệp – Đô thị – Du lịch và 02 cụm động lực kinh tế Long Sơn – Gò Găng.

Không gian đô thị được định hướng tiếp tục ổn định theo mô hình Tuyến – Cụm và vành đai sinh thái.

- Các tuyến: theo hướng Đông Bắc – Tây Nam bao gồm trục công nghiệp, cảng dọc đường 30/4 (Quốc lộ 51A), trục đô thị dọc đường 2/9 (Quốc lộ 51B) và trục du lịch dọc đường 3/2 (Quốc lộ 51C).

- Vành đai sinh thái đô thị: vùng sinh thái sông rạch ngập mặn Cửa Lấp, Bắc Phước Thắng, Long Sơn, Gò Găng và hành lang ven biển.

1.4. Quy định quản lý kiểm soát phát triển không gian khu vực đô thị

1.4.1. Quy định đối với từng phân vùng:

(1) *Khu vực đảo Long Sơn:* Là trung tâm công nghiệp dầu khí quốc gia; phát triển công nghiệp phụ trợ, công nghiệp khác; hình thành khu đô thị mới phục vụ công nghiệp dầu khí và khu đô thị sinh thái mật độ thấp, đáp ứng nhu cầu ở đô thị. Cải tạo chỉnh trang khu dân cư hiện hữu và bảo tồn hệ sinh thái, cảnh quan thiên nhiên vùng ngập mặn. (Xem chi tiết trong Phần II - Quy định cụ thể và Phần bản vẽ minh họa).

(2) *Khu vực đảo Gò Găng:* Phát triển khu đô thị mới gắn với sân bay Gò Găng và khu đô thị sinh thái gắn kết với không gian sinh thái rừng ngập mặn. Hình thành trung tâm dịch vụ hậu cần nghề cá và chế biến thủy hải sản công nghệ cao (Xem chi tiết trong Phần II - Quy định cụ thể và Phần bản vẽ minh họa).

(3) *Khu vực Bắc Phước Thắng:* Bảo tồn vùng vành đai xanh, vùng cảnh quan sinh thái tự nhiên trên cơ sở hệ thống các sông: Ba Cội, Cỏ May, Dinh và Cửa Lấp và rừng ngập mặn. Hình thành khu đô thị mới, khu đô thị sinh thái mật độ thấp và trung tâm dịch vụ du lịch gắn với rừng ngập mặn. (Xem chi tiết trong Phần II - Quy định cụ thể và Phần bản vẽ minh họa).

(4) *Khu vực công nghiệp – cảng:* Duy trì các khu công nghiệp và cảng hiện có. Mở

rộng khu cảng Sao Mai – Bến Đình, phát triển khu công nghiệp, khu logistics và dịch vụ hậu cảng và các công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối. Cải tạo, chỉnh trang khu dân cư hiện hữu gắn với khu vực cảng Cát Lờ, không gia tăng quy mô dân số tại các khu dân cư hiện hữu. (Xem chi tiết trong Phần II - Quy định cụ thể và Phần bản vẽ minh họa).

(5) Khu vực đô thị hiện hữu: Tập trung cải tạo, chỉnh trang và tái thiết đô thị theo hướng bảo tồn cấu trúc không gian đô thị truyền thống, bảo tồn công trình kiến trúc, cảnh quan và hệ sinh thái có giá trị. Khai thác hiệu quả các quỹ đất công sở sau khi di dời, ưu tiên quỹ đất sau di dời cho các chức năng công cộng, cây xanh và hỗn hợp (văn phòng, thương mại, du lịch và nhà ở).

Khu vực Núi Lớn, Núi Nhỏ duy trì các khu công viên rừng kết hợp du lịch, vui chơi giải trí, tạo điểm nhấn cảnh quan trong thành phố. Tăng cường khả năng tiếp cận của cộng đồng tới các hoạt động vui chơi, giải trí, các không gian xanh trên núi.

Khu vực Bãi Sau, duy trì quỹ đất du lịch hiện hữu, ưu tiên phát triển hỗn hợp với các loại hình dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng, thương mại, nhà ở và các công trình dịch vụ đô thị, đảm bảo xây dựng hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ để đáp ứng nhu cầu du lịch và nâng cao chất lượng sống của người dân.

Khu vực cù lao Bến Đình, cải tạo, chỉnh trang khu dân cư hiện hữu. Tại cù lao Bến Đình hình thành khu đô thị mới hiện đại với chức năng hỗn hợp gồm nhà ở - dịch vụ thương mại - văn phòng và đảm bảo hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật trong khu dân cư.

(Xem chi tiết trong Phần II - Quy định cụ thể và Phần bản vẽ minh họa).

(6) Khu vực Bắc Vũng Tàu (phía Bắc đô thị hiện hữu): Phát triển các khu chức năng: Trung tâm hành chính mới thành phố Vũng Tàu, trung tâm văn hóa, thể dục thể thao, dịch vụ thương mại, trung tâm đào tạo. Hình thành các khu đô thị mới tập trung, hiện đại. Khuyến khích phát triển các công trình hỗn hợp với kiến trúc hiện đại để tạo dựng không gian đô thị khang trang, đồng bộ.

Tại khu vực Bàu Trũng, ưu tiên hình thành công viên văn hóa - hồ điều hòa. Phần còn lại tái thiết đô thị trên cơ sở phát triển khu hỗn hợp với các chức năng chủ yếu gồm: khu đô thị mới, khu dịch vụ thương mại và văn phòng, khu nhà ở xã hội, tái định cư và cải tạo chỉnh trang khu dân cư hiện hữu.

Tại khu sân bay cũ, tái thiết đô thị sau khi di dời sân bay Vũng Tàu sang khu vực Gò Găng. Phát triển khu hỗn hợp với các chức năng chính: khu đô thị, trung tâm thương mại, tài chính, ngân hàng, văn phòng, vui chơi giải trí...

(Xem chi tiết trong Phần II - Quy định cụ thể và Phần bản vẽ minh họa).

(7) Khu vực phát triển du lịch ven biển Chí Linh – Cửa Lấp: Phát triển khu hỗn hợp với các chức năng chủ yếu gồm: Du lịch nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí, sân golf, khu dân cư đô thị, dịch vụ thương mại và các không gian mở công cộng, quảng trường biển. Các khu vực gắn liền với không gian biển phải ưu tiên phát triển du lịch nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí, quảng trường và không gian mở dành cho cộng đồng. (Xem chi tiết trong Phần II - Quy định cụ thể và Phần bản vẽ minh họa).

1.4.2. Quy định đối với các cơ sở kinh tế kỹ thuật phục vụ đô thị:

Các cơ sở kinh tế kỹ thuật phục vụ đô thị gồm có: Các khu, cụm công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật phục vụ đô thị. Việc xây dựng và phát triển các cơ sở kinh tế kỹ thuật phục vụ đô thị tuân thủ theo các quy định tại mục 1.7 và phù hợp các Tiêu chuẩn và Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

1.5. Quy định quản lý kiểm soát phát triển không gian các khu vực đặc thù

1.5.1. Đối với khu vực hành lang bảo vệ:

Hành lang bảo vệ đê điều, sông suối, nguồn nước, hành lang an toàn đường bộ, đường sắt, lưới điện và các hành lang an toàn cho các công trình hạ tầng kỹ thuật khác tuân thủ theo các quy định pháp luật hiện hành.

1.5.2. Đối với các di tích lịch sử - văn hóa, công trình tôn giáo tín ngưỡng:

Việc bảo tồn, tôn tạo các công trình trong khu vực này cần tuân thủ các quy định pháp luật của Nhà nước về bảo vệ Di sản văn hóa lịch sử. Các công trình xung quanh xây dựng hài hòa với công trình di tích về khối tích, tầng cao, màu sắc và vật liệu xây dựng. Khuyến khích tạo ra các không gian đi bộ kết nối với không gian xanh trong khu vực đô thị và tạo nhiều điểm nhìn đến di tích.

1.6. Quy định về phát triển hệ thống hạ tầng xã hội

1.6.1. Đối với nhà ở:

Phát triển nhà ở mới hiện đại, tiện nghi, hài hòa với không gian cảnh quan đô thị. Phát triển phải đồng bộ về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật. Các dự án phải đảm bảo đủ diện tích cho không gian công cộng, cây xanh và không gian mở, diện tích giao thông tĩnh và giao thông cho xe đạp và đi bộ. Kiểm soát tình hình nhà ở riêng lẻ do dân tự xây để đảm bảo tuân thủ quy hoạch, tạo hình ảnh kiến trúc đẹp, có bản sắc cho đô thị.

1.6.2. Đối với hệ thống cơ quan, công sở:

Đối với các cơ quan hành chính - chính trị của Thành phố trước mắt giữ nguyên vị trí hiện nay. Trong tương lai chuyển đến Khu đô thị phía Bắc thành phố; được xây dựng thành quần thể kiến trúc cảnh quan tiêu biểu, hạ tầng đồng bộ. Xây dựng các trung tâm hành chính gắn liền với phát triển các khu dân cư đô thị. Quỹ đất sau khi di dời các cơ quan công sở của tỉnh và thành phố phải được ưu tiên phát triển các công trình hạ tầng xã hội, cây xanh và các công trình hỗn hợp.

1.6.3. Đối với hệ thống giáo dục, đào tạo:

Phát triển Khu trung tâm giáo dục – đào tạo thuộc phân khu Bắc Vũng Tàu, liền kề đường 3/2 và đường 2/9. Đối với hệ thống các trường Tiểu học, Trung học cơ sở bố trí hệ thống trường học theo từng khu vực dân cư với bán kính phục vụ phù hợp nhằm tạo điều kiện học tập, đi lại thuận lợi. Bố trí quỹ đất cho các cơ sở giáo dục phổ thông phù hợp với quy mô dân số và dự trữ cho các kế hoạch phát triển dài hạn.

Trong khu vực nội thị hiện hữu, cải tạo và nâng cấp cơ sở vật chất các trường hiện có. Đối với các đơn vị ở phát triển mới quy hoạch phải đảm bảo việc bố trí quỹ đất xây dựng trường học cấp phổ thông theo Tiêu chuẩn và Quy chuẩn xây dựng hiện hành.

1.6.4. Đối với hệ thống y tế, chăm sóc sức khỏe:

Nâng cấp các bệnh viện và cơ sở y tế hiện có theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành; bệnh viện cấp đô thị quy mô 500 giường tại phường 11, khu vực tuyến đường 2/9, Bệnh viện quốc tế trên đảo Gò Găng, các trung tâm điều dưỡng, chăm sóc sức khỏe, các

trung tâm y tế chăm sóc sức khỏe chuyên ngành kết hợp dịch vụ nghỉ dưỡng, du lịch khám chữa bệnh.

1.6.5. Đối với hệ thống công trình văn hóa:

Hoàn chỉnh hệ thống công trình văn hoá theo tầng bậc ở các khu đô thị. Cải tạo chỉnh trang các công trình văn hóa hiện có. Xây dựng mới và tiếp tục hoàn thiện những công trình văn hóa tiêu biểu của tỉnh, thành phố, Trung tâm văn hóa thành phố khoảng 11 ha, bố trí giáp với phía Tây Bắc trung tâm hành chính chính trị tập trung

Thiết lập hệ thống quảng trường, các không gian giao lưu công cộng, các không gian đi bộ gắn kết với các khu cây xanh, công viên, công trình hành chính, khu vui chơi giải trí, vv... Tôn tạo, bảo vệ các di tích lịch sử cách mạng, di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh gắn với phát triển du lịch.

1.6.6. Đối với hệ thống công trình thể dục thể thao và công viên, cây xanh:

Các Trung tâm vui chơi giải trí, văn hóa kết hợp với thể dục thể thao và các không gian mở: Các khu vực Núi Lớn, Núi Nhỏ, Bàu Sen, Bàu Trũng, Rạch Bà, Phước Thắng, Long Sơn, Gò Găng... và hệ thống không gian mở ven biển. Trung tâm thể dục thể thao thành phố khoảng 11 ha, bố trí tại phía Đông Bắc công viên quảng trường Hồ Mặt Trời. Xây dựng bổ sung, nâng cấp các công viên, công trình thể dục thể thao ở các phường, xã Long Sơn và các đơn vị ở theo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn Việt Nam.

1.6.7. Đối với hệ thống thương mại, dịch vụ:

Hình thành mạng lưới các trung tâm thương mại, siêu thị, chợ, ... theo các cấp phục vụ kết hợp với việc cải tạo và nâng cấp các công trình hiện có, chú trọng đáp ứng nhu cầu diện tích bãi đỗ xe; cải tạo và xây dựng mới các tuyến và trục phố thương mại gắn với không gian đi bộ. Khuyến khích phát triển hệ thống các chuỗi cửa hàng tiện lợi, bán lẻ hiện đại

1.6.8. Đối với hệ thống dịch vụ du lịch:

Xây dựng, nâng cấp hệ thống dịch vụ du lịch tương ứng với tiềm năng và điều kiện sẵn có của thành phố. Xây dựng khu du lịch gắn với quần thể di tích lịch sử văn hóa, và các không gian biển tạo nên sản phẩm du lịch văn hóa mang tính đặc trưng của thành phố biển Vũng Tàu. Xây dựng hệ thống cơ sở lưu trú du lịch đạt tiêu chuẩn quốc tế. Tạo các không gian du lịch đặc sắc mang hình ảnh mới đặc trưng cho Vũng Tàu.

1.6.9. Đối với hệ thống công nghiệp:

Phát triển theo hướng công nghiệp sạch, thân thiện với môi trường, từng bước phát triển công nghiệp công nghệ cao. Trung tâm vận tải, công nghiệp, logistic: Hình thành khu vực hậu cần cảng Logistic hỗ trợ cho Khu công nghiệp Long Sơn và Sao Mai Bến Đình. Trung tâm dịch vụ hàng không và sân bay Gò Găng: đáp ứng các yêu cầu dịch vụ hàng không, dịch vụ vận tải dầu khí và các hoạt động kỹ thuật khác. Trung tâm hậu cần nghề cá bố trí tại Gò Găng phải áp dụng các công nghệ cao không gây ô nhiễm môi trường.

1.6.10. Đối với đảm bảo an ninh, quốc phòng:

Đảm bảo đáp ứng về mặt an ninh và phù hợp với kế hoạch phòng thủ. Các điểm cao của thành phố Vũng Tàu cần được kiểm soát và bảo vệ để phục vụ công tác an ninh quốc phòng.

1.7. Quy định về phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật

1.7.1. Quy định về giao thông:

Thực hiện quy hoạch giao thông và quy định phạm vi bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông theo Quy chuẩn quốc gia về quy hoạch xây dựng, về các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, hồ sơ đồ án quy hoạch chung và các quy định về pháp luật có liên quan.

Tọa độ, cao độ không chế, bình đồ, mặt cắt mạng lưới giao thông theo định hướng Quy hoạch chung và sẽ được chuẩn xác ở các bước lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết và các thiết kế chuyên ngành.

Các dự án, công trình đầu tư xây dựng mới, cải tạo nâng cấp có quy mô phục vụ từ 300 người trở lên phải đảm bảo khu vực dừng, đậu, quay đầu xe, đón trả người trong phạm vi dự án, công trình để không ảnh hưởng đến giao thông công cộng

1.7.2. Quy định về cao độ nền và thoát nước mưa:

a. Quy hoạch cao độ nền:

- Cao độ nền xây dựng các khu vực chính được xác định trong đồ án quy hoạch chung. Cao độ nền không chế của từng khu vực lựa chọn theo chế độ thủy hải văn có ảnh hưởng trực tiếp tới đô thị; tuân thủ quy chuẩn hiện hành, phù hợp với các quy hoạch đã và đang thực hiện, hài hòa với các khu vực liền kề và sẽ được chuẩn xác ở các bước lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết.

- Tại các khu xây dựng mới, tiến hành san đắp cục bộ, phù hợp với cao độ không chế kết hợp tận dụng địa hình tự nhiên; bảo vệ sông, kênh rạch để hỗ trợ tiêu thoát nước và tạo cảnh quan đô thị;

- Quản lý chặt chẽ cao độ xây dựng của các dự án, phải tuân thủ cao độ không chế xây dựng theo đề xuất trong đồ án quy hoạch chung; đặc biệt tại vị trí liền kề của các dự án;

- Quản lý, kiểm soát cao độ các công trình xây dựng xen cây trong khu vực đã xây dựng ổn định, không được làm ảnh hưởng tới công tác thoát nước và mỹ quan đô thị.

b. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Quản lý xây dựng hệ thống thoát nước mưa của đô thị, dự án theo quy hoạch: Xây dựng hệ thống thoát nước riêng, hoàn chỉnh ở tất cả các khu vực xây dựng mới. Những khu vực đã có hệ thống thoát nước chung, không có khả năng cải tạo thành thoát nước riêng sẽ xây dựng giếng tách, cống bao tại cuối các tuyến cống chính trước các miệng xả, đưa về trạm xử lý tập trung trước khi xả ra môi trường.

- Đối với hệ thống thoát nước cải tạo tùy theo tình hình thực tế tận dụng tối đa hiệu quả của các công trình hiện có. Quản lý vị trí đầu nối của dự án vào tuyến cống chính của đô thị. Nếu tuyến cống chính chưa xây dựng thì đơn vị cấp phép cần đề xuất vị trí xả hoặc đầu nối tạm thời và chủ dự án phải nộp đủ số tiền cho đơn vị quản lý thoát nước đô thị để khi có tuyến cống chính đơn vị này sẽ xây dựng theo đúng quy hoạch được duyệt.

- Mở rộng phạm vi phục vụ của các hệ thống thoát nước tiến tới đạt 100%. Đảm bảo thông thoáng các trục tiêu chính đi qua đô thị.

- Quản lý chặt chẽ công tác xây dựng các cụm công trình đầu mối: Hồ điều hòa, trục kênh dẫn, cống qua đê, trạm bơm. Công suất các trạm bơm có thể phù hợp với từng giai đoạn, song cần phải xây dựng trục kênh dẫn và hồ điều hòa theo quy hoạch vừa để giữ đất vừa để chứa nước.

- Cần có chế tài quản lý, bảo dưỡng và thau rửa hệ thống thoát nước mưa (bao gồm cả mạng lưới cống, trạm bơm, hồ điều hòa).

c. Hành lang bảo vệ các công trình thủy lợi tuân thủ theo quy định pháp luật

1.7.3. Quy định về cấp nước:

Thực hiện quy hoạch cấp nước và bảo vệ nguồn nước theo Quy chuẩn quốc gia về quy hoạch xây dựng, về các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, hồ sơ đồ án quy hoạch chung và các quy định về pháp luật có liên quan

1.7.4. Quy định về cấp điện:

Thực hiện quy hoạch cấp điện và quản lý hành lang an toàn công trình điện theo Quy chuẩn quốc gia về quy hoạch xây dựng, về các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, hồ sơ đồ án quy hoạch chung và các quy định về pháp luật có liên quan

1.7.5. Quy định về thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:

Thực hiện quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang và quản lý khoảng cách ly an toàn vệ sinh môi trường thực hiện theo Quy chuẩn quốc gia về quy hoạch xây dựng, về các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, hồ sơ đồ án quy hoạch chung và các quy định về pháp luật có liên quan

1.7.6. Quy định về hạ tầng ngầm:

Quy hoạch hạ tầng ngầm thực hiện theo Quy chuẩn quốc gia về quy hoạch xây dựng, về các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, hồ sơ đồ án quy hoạch chung và các quy định về pháp luật có liên quan.

1.7.7. Quy định về môi trường:

a. Khu vực đô thị:

Phát triển giao thông công cộng trong tương lai. Kiểm soát chất lượng nước thải, chất thải tại các vị trí tiếp nhận nguồn thải như sông Chà Và, sông Dinh, sông Cỏ May. Xử lý ngay hiện tượng xói lở bờ biển và xây dựng hệ thống đê kè bảo vệ. Xây dựng tránh hiện tượng sạt, lở, xói mòn, trượt đất. Ưu tiên cần xử lý triệt để môi trường hồ nước, kênh mương ô nhiễm. Hồ Bàu Sen, Bàu Trũng và các kênh thoát nước yêu cầu thường xuyên nạo vét.

b. Các khu công nghiệp, cảng

Xây dựng hệ thống kè xung quanh chống sạt lở, dải cây ngập mặn chắn sóng. Hiện đại hóa công nghệ trong các hoạt động công nghiệp. Thực hiện kế hoạch phòng chống sự cố (tràn dầu, tràn hóa chất, cháy nổ, an toàn lao động); các hoạt động sơ chế tại cảng, nước thải phải được thu gom và xử lý.

c. Kiểm soát môi trường khu vực rừng phòng hộ

Nghiên cứu, bổ sung trồng các loại cây bản địa thích hợp với thời tiết bất thường tại các khu vực có hệ thống rừng ngập mặn (Gò Găng – Long Sơn; rừng ngập mặn Phước Cơ). Quản lý bền vững đất ngập nước để duy trì dòng chảy và chất lượng nguồn nước cải tạo môi trường. Kiểm soát các hoạt động phát triển đô thị. Bảo tồn và khôi phục rừng, phủ xanh một số ngọn núi để tạo cảnh quan cho du lịch để giữ ổn định vùng đất dốc (khu vực núi Lớn, núi Nhỏ).

d. Phòng chống thiên tai và bảo vệ môi trường

Thiết lập ứng dụng mô hình dự báo tổng thể tác động của biến đổi khí hậu đến phát triển kinh tế - xã hội và tài nguyên, môi trường. Cần thực hiện đánh giá tác động của biến đổi khí hậu, rủi ro thiên tai; xây dựng bản đồ ngập lụt. Các công trình hạ tầng xây dựng mới cần được xem xét lựa chọn vị trí xây dựng, tiêu chuẩn thiết kế... phù hợp với những yếu tố tác động do mực nước biển dâng. Các công trình hiện hữu phải được xem xét, đánh giá và có kế hoạch nâng cấp hay di dời trong lộ trình thích ứng.

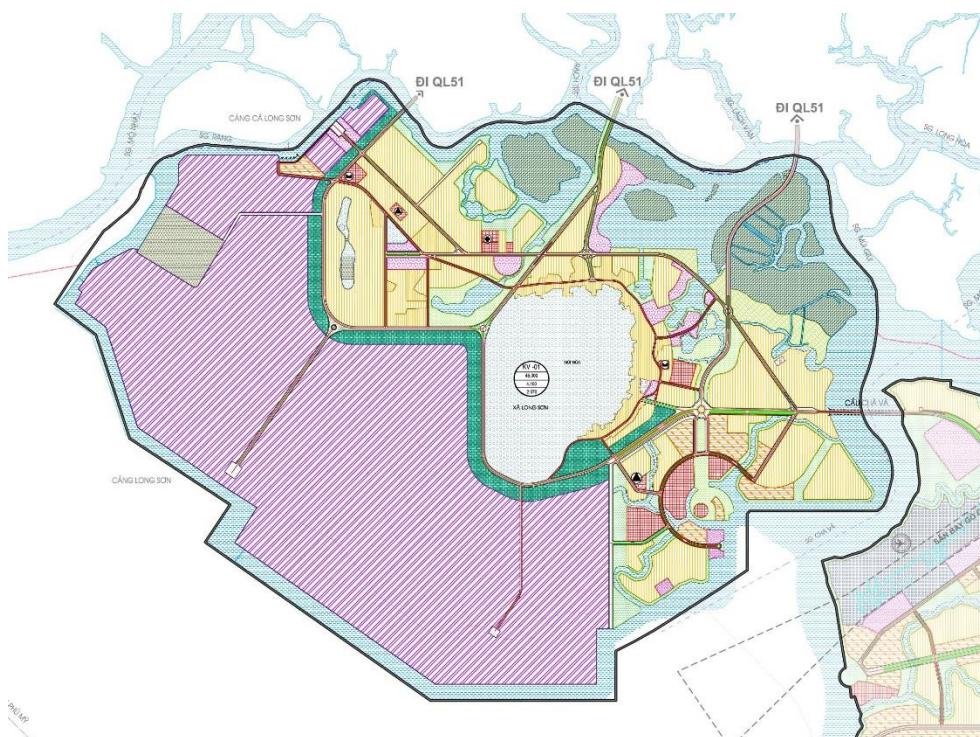
Các nhà máy xí nghiệp đầu tư vào hoạt động tại khu công nghiệp phải xây dựng hệ thống xử lý khí thải, thu gom và xử lý triệt để nước thải phải đảm bảo các quy định theo Tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành và các quy định pháp luật khác có liên quan.

2. PHẦN II - QUY ĐỊNH CỤ THỂ

2.1 Khu vực Long Sơn

Hạng mục	Quy định quản lý
Tính chất, chức năng	Long Sơn là trung tâm trung tâm công nghiệp dầu khí quốc gia; chế biến dầu khí, hóa dầu và các công nghiệp phụ trợ hóa dầu. Có vị trí tiềm năng cảng nước sâu và nằm trong luồng hàng hải quốc tế, hệ thống cảng chuyên dụng là yếu tố để hình thành một khu công nghiệp với công nghệ cao có các sản phẩm thương hiệu xuất khẩu cho thị trường trong nước và quốc tế, thân thiện môi trường. Là khu ở mật độ thấp, sinh thái và thân thiện với cảnh quan thiên nhiên.
Quy mô	Tổng diện tích đất khoảng 4.100 ha, trong đó đất xây dựng đô thị khoảng 2.670 ha. Quy mô dân số tối đa khoảng 45.000 người.
Định hướng chính về không gian	Núi Long Sơn (Núi Nứa) là cảnh quan tự nhiên đặc trưng của khu vực và của toàn thành phố. Ưu tiên các giải pháp bảo vệ cảnh quan, hệ sinh thái tự nhiên. Khai thác Núi Nứa là công viên rừng, không gian sinh thái mở cho các hoạt động công cộng của dân cư đô thị Khu dân cư: Phát triển các khu dân cư phía Bắc và Đông Long Sơn. Các khu dân cư có hạ tầng đồng bộ, đáp ứng được các nhu cầu về ở và hỗ trợ các nhu cầu về ở, dịch vụ đô thị cho dự án công nghiệp dầu khí Long Sơn. Khu công nghiệp dầu khí: Thực hiện theo các dự án riêng đảm bảo phù hợp với Quy hoạch chung và các quy định pháp luật hiện hành. Vùng sinh thái ngập mặn: Được bảo tồn và khai thác có hiệu quả trong các hoạt động du lịch sinh thái.
Các hoạt động ưu tiên, khuyến khích phát triển.	(1). Các loại hình nhà ở, công trình dịch vụ gắn chặt và hỗ trợ cho các hoạt động của công nhân và chuyên gia tại các khu công nghiệp khu vực Long Sơn. (2). Các khu đô thị sinh thái có TKĐT tôn trọng cảnh quan, môi trường hài hòa với cảnh quan thiên nhiên và bảo vệ tốt các vùng sinh thái ngập mặn (3). Các dự án động lực có tác động lớn tới khu vực, thu hút dân cư, lao động để sớm hình thành một trung tâm đô thị mới cho Vũng Tàu. (4). Các dự án cải tạo cảnh quan và khai thác Núi Nứa có hiệu quả cho các mục đích du lịch sinh thái, không gian mở cho cộng đồng tiếp cận. Các dự án đưa Núi Nứa thành một điểm đến, điểm nhấn của đô thị.
Các hoạt động cho phép có điều kiện kiểm soát chặt chẽ	(1). Xây dựng có hạn chế các điểm dịch vụ, du lịch, công trình văn hóa, tôn giáo, tín ngưỡng trong khu đất xác định xây dựng công viên rừng với mật độ và tầng cao theo các quy hoạch cấp dưới và quy định pháp luật hiện hành. (2). Kiểm soát cao tầng trong khu vực và không cho phép xây dựng cao tầng khu vực chân núi và trên núi Nứa. Vị trí đỉnh núi có thể phát triển 01 công trình

Hạng mục	Quy định quản lý
	văn hóa, nghệ thuật mang tính biểu tượng, điểm nhấn của thành phố nếu có nhu cầu. (3). Xây dựng hạn chế các điểm dịch vụ du lịch trong khu vực sinh thái ngập mặn
Các hoạt động phải hạn chế hoặc cấm phát triển	(1). San ủi lớn hoặc làm thay đổi địa hình, địa mạo, cảnh quan, sinh thái khu vực Núi Nứa (2). Làm thay đổi sinh thái, cảnh quan các khu vực quy hoạch đất sinh thái ngập mặn cần bảo tồn. (3) Phát triển đô thị ra ngoài các khu vực đã xác định trong quy hoạch



GHI CHÚ: Công trình cao tầng là công trình > 9 tầng (cao hơn 33m)

2.2. Khu vực Gò Găng.

Hạng mục	Quy định quản lý
Tính chất, chức năng	Phát triển khu đô thị mới gắn với sân bay Gò Găng và khu đô thị sinh thái gắn kết với không gian sinh thái rừng ngập mặn. Hình thành Trung tâm nghề cá và chế biến thủy hải sản công nghệ cao
Quy mô	Tổng diện tích đất khoảng 1.400 ha, trong đó đất xây dựng đô thị khoảng 1.265 ha. Quy mô dân số tối đa khoảng 60.000 người.
Định hướng chính về không gian	<ul style="list-style-type: none"> - Khu vực sân bay: Được phát triển theo dự án riêng đảm bảo phù hợp với Quy hoạch chung. - Khu dân cư đô thị: Các khu dân cư có hạ tầng đồng bộ đáp ứng được các nhu cầu về nhà ở và các hoạt động dịch vụ đô thị gắn liền với Sân bay đảm bảo hình thành một mô hình đô thị sân bay hiện đại - Khu CN hậu cần nghề cá: Thực hiện theo các dự án riêng đảm bảo phù hợp với Quy hoạch chung và các quy định pháp luật hiện hành. - Vùng sinh thái ngập mặn: Được bảo tồn và khai thác có hiệu quả trong các

Hạng mục	Quy định quản lý
	<p>hoạt động du lịch sinh thái.</p> <p>- Bảo tồn cấu trúc hệ thống kênh rạch tự nhiên có giá trị về giao thông và cảnh quan, các kênh rạch đã xác định trong đồ án QHC và được cụ thể hóa về hướng tuyến, kích thước trong các quy hoạch cấp dưới.</p>
<p>Các hoạt động ưu tiên, khuyến khích phát triển.</p>	<p>(1) Các loại hình nhà ở, công trình dịch vụ, các trung tâm thương mại, tài chính mới. gắn chặt và hỗ trợ cho các hoạt động của sân bay Gò Vấp</p> <p>(2). Các khu đô thị sinh thái có TKĐT tôn trọng cảnh quan, môi trường hài hòa với cảnh quan thiên nhiên và bảo vệ tốt các vùng sinh thái ngập mặn.</p> <p>(3) Các dự án động lực có tác động lớn tới khu vực, thu hút dân cư, lao động để sớm hình thành một đô thị hàng không cho Vũng Tàu.</p> <p>(4) Các dự án tăng cường chất lượng môi trường và kiểm soát tốt môi trường cho khu hậu cần nghề cá.</p>
<p>Các hoạt động cho phép có điều kiện kiểm soát</p>	<p>(1) Xây dựng hạn chế các điểm dịch vụ du lịch trong khu vực sinh thái ngập mặn</p> <p>(2). Khai thác có hiệu quả quỹ đất kèm theo các yêu cầu kiểm soát an toàn tại vùng quy hoạch tỉnh không và an toàn bay</p>
<p>Các hoạt động hạn chế hoặc cấm phát triển</p>	<p>(1). Mọi hoạt động phát triển vi phạm các yêu cầu kiểm soát an toàn tại vùng quy hoạch tỉnh không và an toàn bay</p> <p>(2). Làm thay đổi sinh thái, cảnh quan các khu vực quy hoạch đất sinh thái ngập mặn cần bảo tồn.</p> <p>(3) Phát triển đô thị ra ngoài các khu vực đã xác định trong quy hoạch</p>

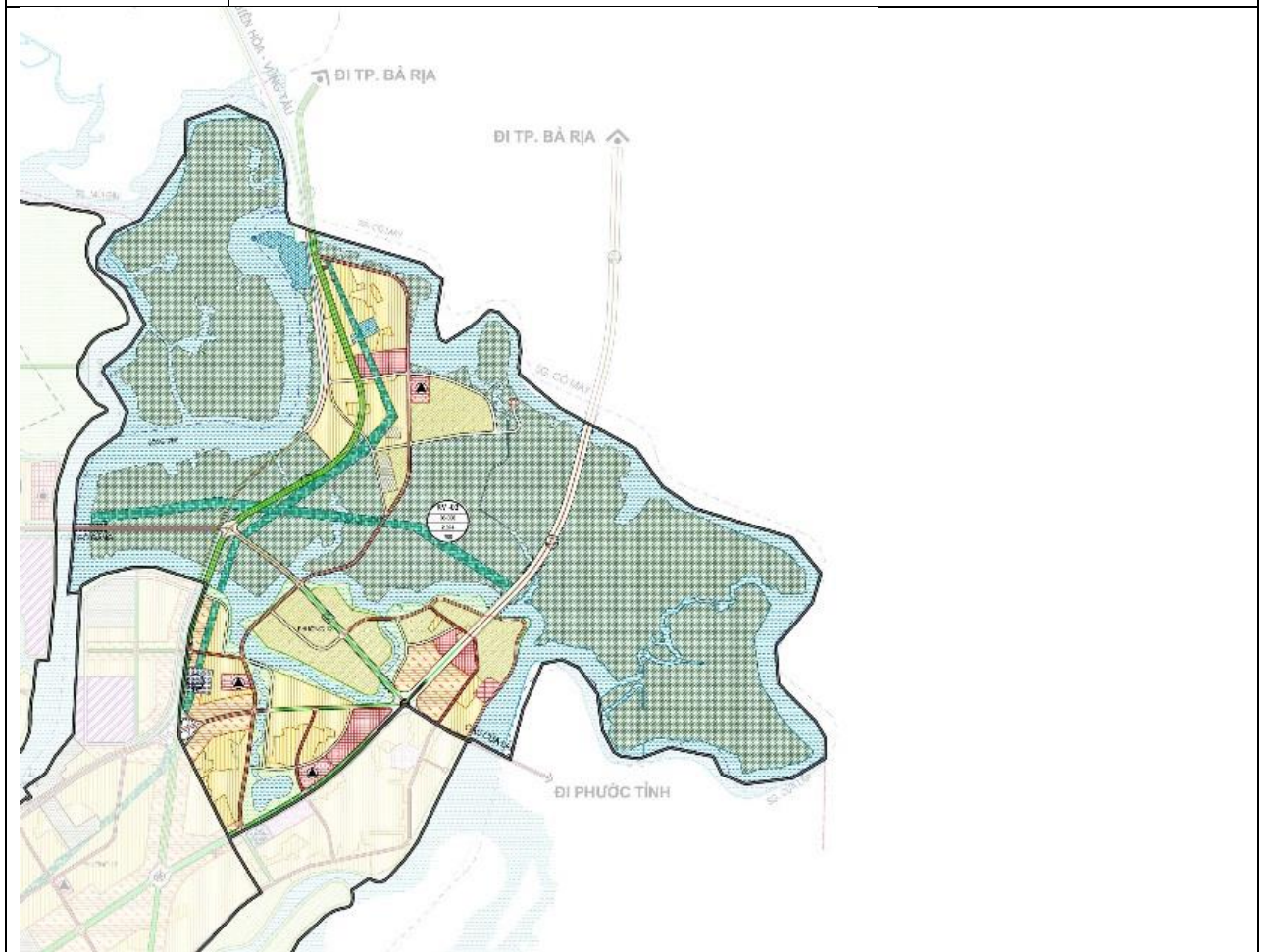
Hạng mục	Quy định quản lý

GHI CHÚ: Công trình cao tầng là công trình > 9 tầng (cao hơn 33m)

2.3. Khu vực Bắc Phước Thắng.

Hạng mục	Quy định quản lý
Tính chất, chức năng	Bảo tồn vùng vành đai xanh, vùng cảnh quan sinh thái tự nhiên trên cơ sở hệ thống các sông: Ba Cội, Cỏ May, Dinh và Cửa Lấp và rừng ngập mặn. Hình thành khu đô thị mới, khu đô thị sinh thái mật độ thấp và trung tâm dịch vụ du lịch gắn với rừng ngập mặn
Quy mô	Tổng diện tích đất khoảng 2.324 ha, trong đó đất xây dựng đô thị khoảng 700 ha. Quy mô dân số tối đa khoảng 35.000 người.
Định hướng chính	<ul style="list-style-type: none"> - Đối với hành lang xanh sinh thái ngập mặn: Phát triển, khai thác cảnh quan và tiềm năng du lịch rừng ngập mặn, sông Cỏ May, sông Dinh, rạch Cửa Lấp... Lựa chọn các vị trí cụ thể để phát triển các khu dịch vụ du lịch gắn với vùng sinh thái. Phát triển có hạn chế một số khu vực trở thành khu đô thị sinh thái theo định hướng quy hoạch chung và được cụ thể hóa trong các đồ án quy hoạch cấp dưới. - Khu vực ưu tiên phát triển đô thị là khu có vị trí thuận lợi đầu mối giao thông, là khu đô thị cửa ngõ của thành phố Vũng Tàu trên tuyến QL51 kết nối đường

Hạng mục	Quy định quản lý
	<p>30/4, 2/9, 3/2. Phát triển đô thị dọc Quốc lộ 51 thành các khu đô thị hiện đại với các khu chức năng hỗn hợp như trung tâm thương mại, trung tâm văn hóa thể thao đô thị, các khu ở cao tầng và thấp tầng.</p> <p>- Bảo tồn cấu trúc hệ thống kênh rạch tự nhiên có giá trị về giao thông và cảnh quan và các kênh rạch đã xác định trong đồ án quy hoạch chung và được cụ thể hóa về hướng tuyến, kích thước trong các quy hoạch cấp dưới.</p>
Các hoạt động ưu tiên, khuyến khích phát triển.	<p>(1). Các dự án kết hợp giữa bảo tồn tốt hệ sinh thái và khai thác dịch vụ du lịch trong vùng được quy hoạch là vùng sinh thái ngập mặn.</p> <p>(2). Các dự án đô thị đồng bộ, hiện đại tạo hình ảnh mới; Các dự án phát triển cao tầng, hỗn hợp có kiến trúc hiện đại dọc các tuyến đường phố chính của đô thị và điểm giao cắt các đường phố chính của đô thị tạo ra điểm nhấn và hình ảnh cửa ngõ thành phố Vũng Tàu</p>
Các hoạt động cho phép có điều kiện kiểm soát	<p>(1). Xây dựng hạn chế các điểm dịch vụ du lịch trong khu vực sinh thái ngập mặn</p> <p>(2). Các dự án phải đảm bảo các kết nối giao thông thuận tiện và an toàn tới các tuyến quốc lộ đảm bảo không tác động tới giao thông đối ngoại dọc tuyến.</p>
Các hoạt động hạn chế hoặc cấm phát triển	<p>(1). Làm thay đổi sinh thái, cảnh quan các khu vực quy hoạch đất sinh thái ngập mặn cần bảo tồn.</p> <p>(2) Phát triển đô thị ra ngoài các khu vực đã xác định trong quy hoạch</p>

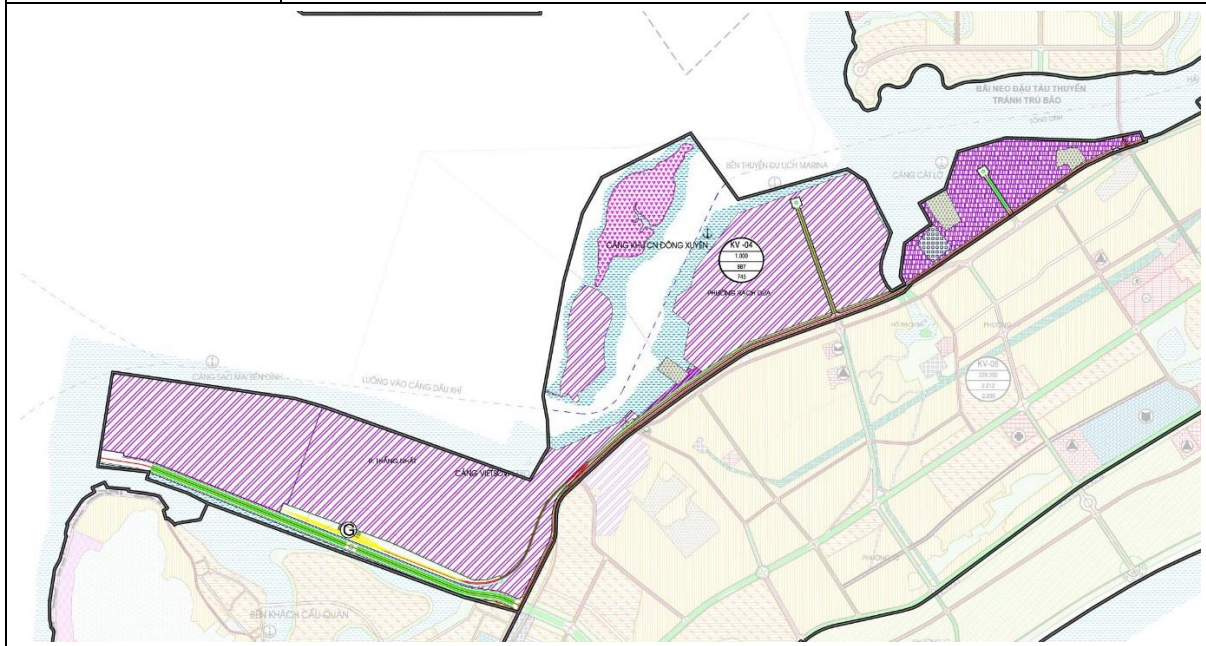


GHI CHÚ: Công trình cao tầng là công trình > 9 tầng (cao hơn 33m)

2.4. Khu vực Công nghiệp – Cảng.

Hạng mục	Quy định quản lý
----------	------------------

Hạng mục	Quy định quản lý
Tính chất, chức năng	Khu công nghiệp cảng Sao Mai – Bến Đình, phát triển khu công nghiệp, khu logistics và dịch vụ hậu cảng và các công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối. Cải tạo, chỉnh trang khu dân cư hiện hữu gắn với khu vực cảng Cát Lở, không gia tăng quy mô dân số tại các khu dân cư hiện hữu.
Quy mô	Tổng diện tích đất khoảng 987 ha, trong đó đất xây dựng khoảng 745 ha.
Định hướng chính	Phát triển mới tạo quỹ đất cho khu vực công nghiệp, cảng sao mai – Bến Đình, kết nối chức năng Logistic, cảng công nghiệp; kết hợp phát triển khu đô thị tại cù lao Bến Đình kết hợp cải tạo, chỉnh trang khu dân cư hiện hữu.
Các hoạt động ưu tiên, khuyến khích phát triển.	(1). Từng bước tái cấu trúc khu vực thành khu vực phức hợp về đô thị, công nghiệp và dịch vụ cảng. (2). Chuyển đổi sang các hoạt động sản xuất sang công nghiệp sạch, công nghệ cao, phát triển cảng tổng hợp, với dịch vụ hậu cần hiện đại phục vụ các loại hình vận tải đường thủy đa dạng tại khu vực.
Các hoạt động cho phép có điều kiện kiểm soát	(1). Phát triển hệ thống vườn hoa, trồng cây cảnh để phục vụ hoạt động đô thị và tạo cảnh quan đô thị.
Các hoạt động hạn chế hoặc cấm phát triển	(1). Phát triển các hoạt động công nghiệp có nguy cơ gây ô nhiễm môi trường, nguy cơ mất an ninh, an toàn cho các hoạt động của đô thị. (2). Không phát triển mở rộng các khu dân cư đô thị trong khu vực quy hoạch công nghiệp và hỗn hợp công nghiệp – đô thị và các khu dân cư hiện hữu nằm trong khu CN.



2.5. Khu vực đô thị hiện hữu.

Hạng mục	Quy định quản lý
----------	------------------

Hạng mục	Quy định quản lý
Tính chất, chức năng	Là khu đô thị hiện hữu với các định hướng ưu tiên cải tạo, chỉnh trang và tái thiết đô thị theo hướng bảo tồn cấu trúc không gian đô thị truyền thống, bảo tồn công trình kiến trúc, cảnh quan và hệ sinh thái có giá trị. Khai thác hiệu quả các quỹ đất công sở sau khi di dời, ưu tiên quỹ đất sau di dời cho các chức năng công cộng, cây xanh và hỗn hợp (văn phòng, thương mại, du lịch và nhà ở).
Quy mô	Tổng diện tích đất toàn khu vực khoảng 2.074 ha, trong đó đất xây dựng đô thị khoảng 1.716 ha. Quy mô dân số tối đa khoảng 240.000 người.
Định hướng chính	<ul style="list-style-type: none"> - Khu vực Núi Lớn, Núi Nhỏ duy trì các khu công viên rừng kết hợp du lịch, vui chơi giải trí, tạo điểm nhấn cảnh quan trong thành phố. Tăng cường khả năng tiếp cận của cộng đồng tới các hoạt động vui chơi, giải trí, các không gian xanh trên núi. - Khu vực Bãi Sau, duy trì quỹ đất du lịch hiện hữu, hạn chế phát triển thêm quỹ đất ở, ưu tiên phát triển hỗn hợp với các loại hình dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng, thương mại, nhà ở và các công trình dịch vụ đô thị, đảm bảo xây dựng hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ để đáp ứng nhu cầu du lịch và nâng cao chất lượng sống của người dân. - Khu dân cư hiện hữu ưu tiên cải tạo, chỉnh trang và tái thiết đô thị theo hướng bảo tồn cấu trúc không gian đô thị truyền thống, bảo tồn công trình kiến trúc, cảnh quan và hệ sinh thái có giá trị. Khai thác hiệu quả các quỹ đất công sở sau khi di dời - Khu vực cù lao Bến Đình, cải tạo, chỉnh trang khu dân cư hiện hữu. Tại cù lao Bến Đình hình thành khu đô thị mới hiện đại với chức năng hỗn hợp gồm nhà ở - dịch vụ thương mại - văn phòng và đảm bảo hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật trong khu dân cư;
Các hoạt động ưu tiên, khuyến khích phát triển.	<ol style="list-style-type: none"> (1). Quy hoạch, cải tạo chỉnh trang đô thị, nâng cấp các tuyến phố thông qua các dự án thiết kế đô thị cụ thể. (2). Bảo tồn nguyên trạng cấu trúc đô thị, hệ thống cây xanh công viên vườn hoa có giá trị, bảo tồn các công trình văn hóa, lịch sử các công trình có giá trị kiến trúc. (3). Tái điều chỉnh sử dụng đất, quỹ đất sau khi di dời trụ sở, cơ sở sản xuất... quy hoạch thành các không gian mở, cây xanh, quảng trường, các công trình công cộng đô thị và các chức năng dân dụng hỗn hợp khác. (4). Khuyến khích xây dựng các tòa nhà công cộng hỗn hợp hiện đại, đa chức năng. Khuyến khích các dự án tạo ra các không gian mở, tự do tiếp cận để phục vụ cho các hoạt động của cộng đồng dân cư đô thị. (5). Khuyến khích các dự án tự đảm bảo các nhu cầu tại chỗ và cung cấp thêm không gian và đất đai cho bãi đỗ xe, hạ tầng xã hội, cây xanh cho đô thị. (6). Khuyến khích ghép thửa để đảm bảo có các lô đất đủ kích thước xây dựng các công trình có giá trị cao về kiến trúc, cảnh quan.
Các hoạt động cho phép có điều kiện kiểm soát	<ol style="list-style-type: none"> (1). Điều kiện về vị trí phát triển các dự án cao tầng: Các dự án triển khai trong khu vực hiện hữu ngoài việc tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn phải được cụ thể hóa trong quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết và đảm bảo các điều kiện sau: <ul style="list-style-type: none"> - Chỉ phát triển cao tầng dọc các tuyến đường có lộ giới đủ lớn đảm bảo không gây ách tắc giao thông - Đảm bảo khả năng cung cấp 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 đô thị. (2). Điều kiện về hệ số sử dụng đất: Sử dụng hệ số sử dụng đất để tính toán quy

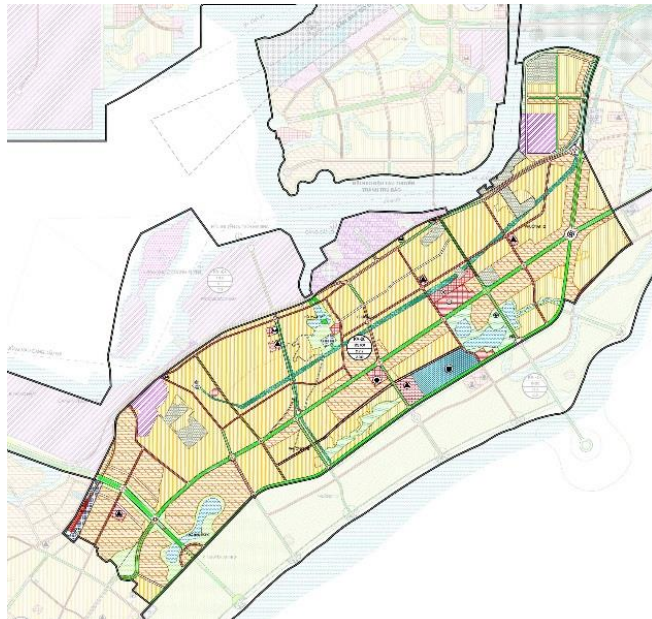
Hạng mục	Quy định quản lý
	<p>hoạch các công trình cao tầng. Các công trình ngoài việc đáp ứng được các yêu cầu tại phần (1) cần đáp ứng các quy định về Hệ số sử dụng đất (HSSDD) được quy định cụ thể tại quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết và đảm bảo tuân thủ các nguyên tắc như sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Các lô đất có quy mô lớn từ 6000m² 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. Hệ số sử dụng đất tối đa có thể lớn hơn 13 lần theo QCXDVN 01:2019 và đảm bảo không vượt quá 20 lần. - Các lô đất có quy mô trung bình từ 1000-6000 m² được xem xét đưa vào quy hoạch cao tầng và đảm bảo hệ số sử dụng đất tối đa 12,8 lần theo QCXDVN 02:2019. - Các lô đất có quy mô nhỏ dưới 1000m² không xem xét quy hoạch phát triển nhà cao tầng. <p>(3). Điều kiện về kiểm soát tầng cao:</p> <p>(3.1.) Đối với các khu vực ven chân Núi Lớn, Núi Nhỏ: Các dự án đủ điều kiện phát triển cao tầng thuộc khu vực ven chân Núi Lớn, Núi Nhỏ (giới hạn từ chân núi ra đến các tuyến Thùy Vân – Phan Chu Trinh – Ngô Văn Huyền – Trần Hưng Đạo - Lê Lợi – Trần Phú – Quang Trung – Hạ Long- Thùy Vân) ngoài việc đảm bảo các yêu cầu của (1) và (2) đồng thời phải đảm bảo các quy định về khống chế cao tầng căn cứ theo 2/3 chiều cao của núi tại ngay sát vị trí của công trình quy hoạch.</p> <p>(3.2). Đối với các khu vực Bãi Sau (từ Thùy Vân giao Phan Chu Trinh đến Thùy Vân giao Nguyễn An Ninh) ngoài việc đảm bảo các yêu cầu của (1) và (2) các đồ án QHPK, QHCT căn cứ vào các hướng nhìn từ đô thị ra biển hoặc từ biển vào đô thị và độ rộng lộ giới của tuyến đường Thùy Vân để xác định chiều cao của công trình một cách phù hợp. (Xem hình vẽ hướng dẫn minh họa)</p> <p>(4). Các hoạt động tại các khu vực được phép xây dựng trên và ven Núi Lớn, Núi Nhỏ phải đảm bảo tôn trọng địa hình cảnh quan. Xây dựng công trình và đường giao thông theo hướng giạt cấp bám vào địa hình, không san gạt núi tạo mặt bằng cho sân vườn cảnh quan. Đảm bảo các biện pháp về an toàn, tránh xói, sạt lở đất.</p>
Các hoạt động hạn chế hoặc cấm phát triển	<p>(1). Làm thay đổi cấu trúc nội đô lịch sử và xâm hại các giá trị di sản kiến trúc, cảnh quan của đô thị</p> <p>(2). Xây dựng làm thay đổi, biến dạng cảnh quan địa hình địa mạo tự nhiên Núi Lớn, Núi Nhỏ;</p> <p>(3). Phát triển các công trình hỗn hợp, cao tầng không có các dự báo đánh giá tác động đến giao thông và hạ tầng đô thị gây ách tắc giao thông, quá tải hạ tầng đô thị;</p> <p>(4). Phát triển các công trình hỗn hợp, cao tầng không đáp ứng các yêu cầu về cây xanh, bãi đỗ xe, hạ tầng xã hội theo tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.</p> <p>(5). Phát triển đô thị ra ngoài các khu vực đã xác định trong quy hoạch</p>

Hạng mục	Quy định quản lý

GHI CHÚ: Công trình cao tầng là công trình > 9 tầng (cao hơn 33m)

2.6. Khu vực Bắc Vũng Tàu (phía Bắc đô thị hiện hữu).


Hạng mục	Quy định quản lý
Tính chất, chức năng	Là trung tâm hành chính chính trị mới của thành phố Vũng Tàu. Khu đô thị đa chức năng, đô thị lõi của thành phố Vũng Tàu với các chức năng là trung tâm chuyên ngành; thể dục thể thao, thương mại dịch vụ, công nghiệp, phục vụ cho tỉnh và thành phố.
Quy mô	Tổng diện tích đất toàn khu vực khoảng 2.212 ha, trong đó đất xây dựng đô thị khoảng 2.200 ha. Quy mô dân số tối đa khoảng 230.000 người.
Định hướng chính	<ul style="list-style-type: none"> - Tại các khu đô thị mới phía Bắc tập trung phát triển các khu chức năng: Trung tâm hành chính mới thành phố Vũng Tàu, trung tâm văn hóa, thể dục thể thao, dịch vụ thương mại, trung tâm đào tạo. Hình thành các khu đô thị mới tập trung, hiện đại. Khuyến khích phát triển các công trình hỗn hợp với kiến trúc hiện đại để tạo dựng không gian đô thị khang trang, đồng bộ. - Khu vực Bàu Trũng, ưu tiên hình thành công viên văn hóa - hồ điều hòa. Phần còn lại tái thiết đô thị trên cơ sở phát triển khu hỗn hợp với các chức năng chủ yếu gồm: khu đô thị mới, khu dịch vụ thương mại và văn phòng,

Hạng mục	Quy định quản lý
	<p>khu nhà ở xã hội, tái định cư và cải tạo chỉnh trang khu dân cư hiện hữu.</p> <p>- Khu sân bay cũ, tái thiết đô thị sau khi di dời sân bay Vũng Tàu sang khu vực Gò Găng. Phát triển khu hỗn hợp với các chức năng chính: khu đô thị, trung tâm thương mại, tài chính, ngân hàng, văn phòng, vui chơi giải trí...</p>
Các hoạt động ưu tiên, khuyến khích phát triển.	<p>(1). Phát triển các khu đô thị đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội;</p> <p>(2). Phát triển theo các dự án đô thị; Phát triển sử dụng đất hỗn hợp</p> <p>(3). Phát triển các các kiến trúc hiện đại, các dự án cao tầng tạo hình ảnh mới cho đô thị Vũng Tàu.</p> <p>(4). Khuyến khích các công trình cao tầng tại các đường phố chính đô thị, giao cắt giữa các đường phố chính đô thị. Tại các khu vực được quy hoạch làm điểm nhấn đô thị khuyến khích không giới hạn tầng cao.</p>
Các hoạt động hạn chế hoặc cấm phát triển	Phát triển đô thị ra ngoài các khu vực đã xác định trong quy hoạch
	

GHI CHÚ: Công trình cao tầng là công trình > 9 tầng (cao hơn 33m)

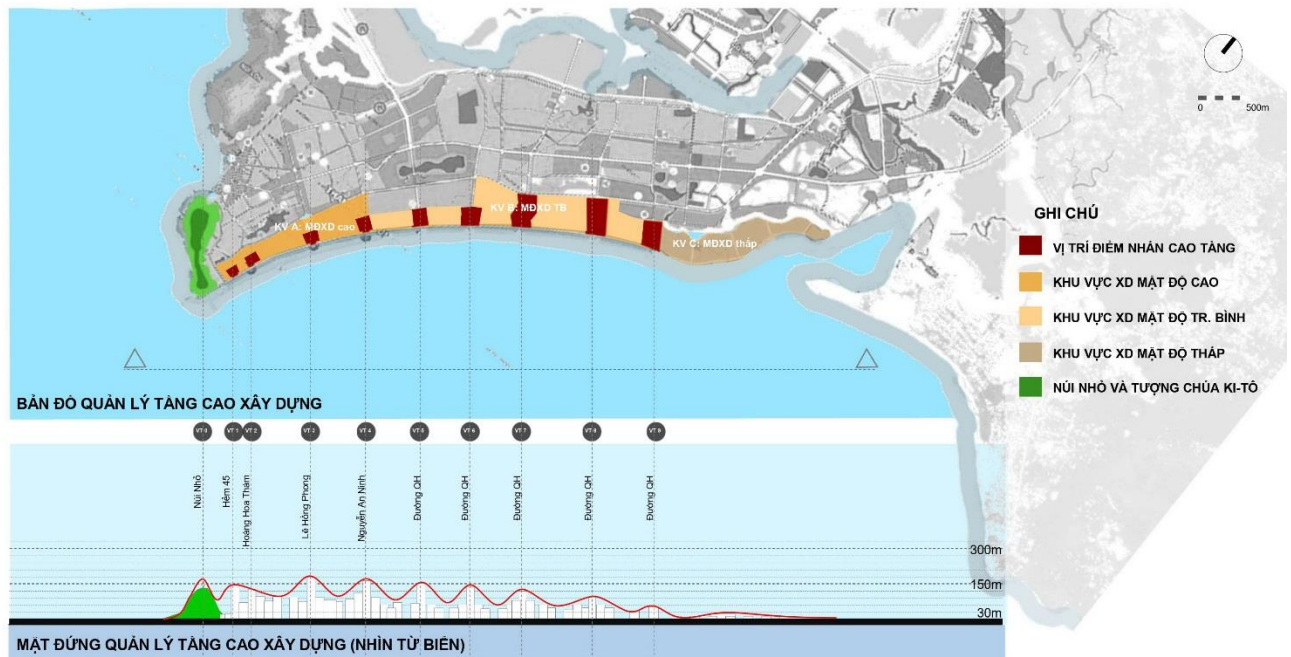
2.7. Khu vực phát triển du lịch ven biển Chí Linh – Cửa Lấp.

Hạng mục	Quy định quản lý
Tính chất, chức năng	Phát triển khu hỗn hợp với các chức năng chủ yếu gồm: du lịch nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí, sân golf, khu dân cư đô thị, dịch vụ thương mại và các không gian mở công cộng, quảng trường biển.
Quy mô	Tổng diện tích đất khoảng 1.114 ha, trong đó đất xây dựng đô thị khoảng 1034 ha; tỷ trọng quỹ đất phát triển du lịch, dịch vụ thương mại và quảng trường biển chiếm tối thiểu 50% diện tích đất xây dựng đô thị hỗn hợp trong khu vực. Quy mô dân số tối đa khoảng 45.000 người.
Định hướng chính	<p>- Các khu vực gắn liền với không gian biển phải ưu tiên phát triển du lịch nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí, quảng trường và không gian mở dành cho cộng đồng.</p> <p>- Các khu vực bên trong ưu tiên cho các dự án phát triển đô thị đồng bộ có hạ tầng kỹ thuật hiện đại đáp ứng các nhu cầu về cây xanh và hạ tầng xã hội của người dân trong khu vực và cả đô thị</p>

Hạng mục	Quy định quản lý
	Việc bố trí cụ thể các không gian, các loại hình dịch vụ du lịch, đô thị được cụ thể hóa bằng các QHPK, QHCT đảm bảo các nguyên tắc về sử dụng đất trong đồ án QHC.
Các hoạt động ưu tiên, khuyến khích phát triển.	<p>(1). Các dự án phát triển hỗn hợp đô thị và du lịch; Các dự án phát triển các không gian công cộng cho người dân dễ dàng tiếp cận và sử dụng; Các dự án khai thác không gian trên biển phát triển các công trình dịch vụ du lịch đặc biệt có kiến trúc đẹp</p> <p>(2). Các công trình điểm nhấn có kiến trúc đẹp tạo hình ảnh mới cho đô thị</p> <p>(3). Các dự án hỗ trợ các hoạt động du lịch nghỉ dưỡng như: phố đi bộ, chợ đêm, shophouse, các trung tâm biểu diễn nghệ thuật, trung tâm triển lãm, bảo tàng, các hoạt động vui chơi, giải trí gắn với biển...</p> <p>(4). Các dự án bảo vệ cảnh quan môi trường biển, môi trường bãi tắm và xử lý môi trường khác.</p> <p>(5). Kết nối các dự án ven biển hình thành tuyến đi bộ để người dân tiếp cận và thực hiện các hoạt động vui chơi, giải trí dọc bãi biển</p>
Các hoạt động cho phép có điều kiện kiểm soát	<p>(1). Đối với các công trình cao tầng phải hạn chế bố cục trải dài theo mặt biển gây che chắn tầm nhìn và hướng gió từ biển vào đô thị. Ưu tiên phát triển các công trình theo hướng vuông góc với bờ biển.</p> <p>(2). Các dự án có trách nhiệm xây dựng các tuyến đường nội bộ kết nối các dự án với nhau đồng thời là tuyến đường hạn chế cơ giới, ưu tiên xe thô sơ và đi bộ phục vụ cộng đồng dân cư đô thị.</p> <p>(3). Phát triển các dự án khai thác không gian trên biển theo các khu vực đã được xác định trong quy hoạch chung và phải có những nghiên cứu, đánh giá các tác động về kinh tế - xã hội - môi trường theo quy định pháp luật khi xem xét dự án.</p>
Các hoạt động hạn chế hoặc cấm phát triển	<p>(1). Các dự án trải dài, không có các trục ngang cản trở người dân tiếp cận bãi biển.</p> <p>(2). Các dự án gây tác động xấu đến cảnh quan, môi trường biển</p> <p>(3). Phát triển đô thị ra ngoài các khu vực đã xác định trong quy hoạch</p>
	

GHI CHÚ: Công trình cao tầng là công trình > 9 tầng (cao hơn 33m)

QUẢN LÝ TẦNG CAO XÂY DỰNG VEN BIỂN KHU VỰC BÃI SAU - CHÍ LINH - CỬA LẬP



CHỈ SỐ QUẢN LÝ TẦNG CAO KHU VỰC

KH	Khu vực	HSSDD	CCTĐ (m)	DT (ha)
A	Mật độ XD cao	13	Quy tắc 60m + 45°	420ha
B	Mật độ XD trung bình	10	Quy tắc 40m + 45°	600ha
C	Mật độ XD thấp	5	Quy tắc 20m + 45°	290ha

CHỈ SỐ QUẢN LÝ TẦNG CAO ĐIỂM NHẤN

KH	Vị trí	HSSDD	DT (ha)
VT1	Hẻm 45 Thủy Văn	20	5
VT2	Nút giao Hoàng Hoa Thám	20	5
VT3	Nút giao Lê Hồng Phong	20	5
VT4	Nút giao Nguyễn An Ninh	20	5
VT5	Nút giao đường QH	15	30
VT6	Nút giao đường QH	15	30
VT7	Nút giao đường QH	15	30
VT8	Nút giao đường QH	15	30
VT9	Nút giao đường QH	15	30

3. PHẦN IV - TỔ CHỨC THỰC HIỆN

3.1. Quy định về tính pháp lý

Quy định này áp dụng đối với tất cả các tổ chức, cá nhân thực hiện việc quản lý phát triển đô thị, đầu tư xây dựng, cải tạo chỉnh trang đô thị trên địa bàn thành phố Vũng Tàu đảm bảo theo đúng đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu đã được phê duyệt.

Mọi hoạt động liên quan đến quy hoạch và phát triển đô thị từ sau khi Quy định có hiệu lực phải thực hiện theo quy định này. Các dự án đã có chủ trương đầu tư trước khi Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu đến năm 2035 được phê duyệt thì được tiếp tục thực hiện theo chủ trương đã được chấp thuận.

3.2. Phân công trách nhiệm

UBND Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thống nhất quản lý các hoạt động liên quan đến công tác thực hiện theo quy hoạch. Giao Sở Xây dựng quản lý, hướng dẫn và giám sát về chuyên môn; giao UBND Thành phố Vũng Tàu trực tiếp thực hiện nội dung này. Việc lập, thẩm định, phê duyệt các đồ án quy hoạch thực hiện theo quy định hiện hành và theo phân cấp của UBND Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

UBND Thành phố Vũng Tàu quản lý toàn diện không gian kiến trúc cảnh quan phù hợp với định hướng quy hoạch chung, tuân thủ quy định hiện hành và hướng dẫn chuyên môn của Sở Xây dựng.

Phòng Quản lý đô thị thành phố Vũng Tàu làm cơ quan đầu mối cho UBND thành phố Vũng Tàu kết hợp với Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên - Môi trường định kỳ hàng năm cập nhật tình hình các dự án triển khai theo đồ án quy hoạch.

Các dự án xây dựng phát triển đô thị, các doanh nghiệp đầu tư xây dựng dự án chịu trách nhiệm trước UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và UBND thành phố Vũng Tàu quản lý không gian kiến trúc trong phạm vi dự án đảm bảo đúng quy hoạch được phê duyệt đến khi bàn giao lại cho chính quyền địa phương quản lý.

3.3. Quy định về lưu giữ, cung cấp thông tin, hồ sơ quy hoạch.

Sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có trách nhiệm thay mặt UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu lưu giữ hồ sơ quy hoạch để phục vụ công tác quản lý đô thị và cung cấp các thông tin quy hoạch cho các tổ chức, cá nhân nếu có yêu cầu để phục vụ công tác quản lý theo quy hoạch.

Phòng Quản lý đô thị thành phố Vũng Tàu có trách nhiệm thay mặt UBND thành phố Vũng Tàu lưu giữ hồ sơ quy hoạch để phục vụ công tác quản lý đô thị và Vũng Tàu cung cấp các thông tin quy hoạch cho các tổ chức, cá nhân nếu có yêu cầu để phục vụ công tác quản lý theo quy hoạch.