

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

**THEO ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000
KHU CÔNG VIÊN VĂN HÓA – ĐÔ THỊ MỚI BÀU TRŨNG,
THÀNH PHỐ VŨNG TÀU**

(Ban hành kèm theo Quyết định số 3833/QĐ-UBND ngày 16 tháng 12 năm 2022
của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu)



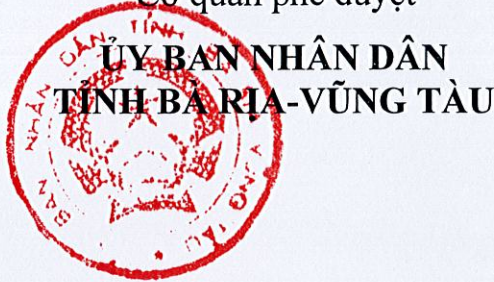
TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU THÁNG 11/2022

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

THEO ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000 KHU CÔNG VIÊN VĂN HÓA – ĐÔ THỊ MỚI BÀU TRƯNG, THÀNH PHỐ VŨNG TÀU

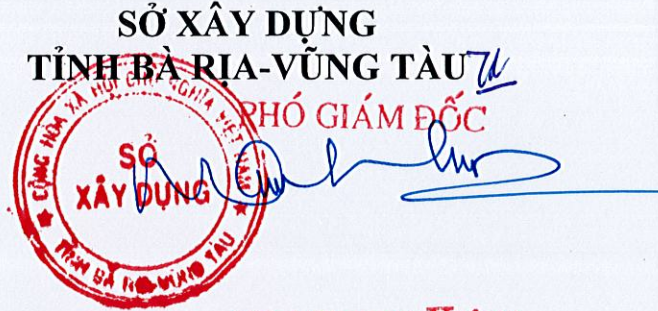
(Ban hành kèm theo Quyết định số: /QĐ-UBND ngày tháng năm 2022
của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu)

Cơ quan phê duyệt



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

Cơ quan thẩm định



**SỞ XÂY DỰNG
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Mai Trung Hưng

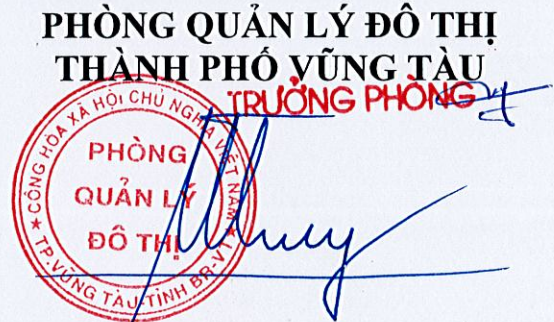
Cơ quan trình duyệt



**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ VŨNG TÀU
CHỦ TỊCH**

Hoàng Vũ Thành

Cơ quan tổ chức lập quy hoạch



**PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ
THÀNH PHỐ VŨNG TÀU
TRƯỞNG PHÒNG**

Nguyễn Trọng Thụy

Đơn vị lập quy hoạch

**VIỆN QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN QUỐC GIA
KI. VIÊN TRƯỞNG
PHÓ VIÊN TRƯỞNG**



Phạm Thị Nhâm

CHƯƠNG I 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 công viên văn hóa – đô thị mới Bàu Trũng, thành phố Vũng Tàu được phê duyệt tại Quyết định số 3833/QĐ-UBND ngày 16 tháng 12 năm 2022 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Quy định quản lý này là một bộ phận của đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công viên văn hóa – đô thị mới Bàu Trũng, thành phố Vũng Tàu, nhằm làm rõ và cụ thể hóa những nội dung chưa được thể hiện trong 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 công viên văn hóa – đô thị mới Bàu Trũng, 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 Ủy ban Nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xem xét, quyết định.

CHƯƠNG II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 5. Giải thích một số từ ngữ

Trong quy định này, các thuật ngữ, định nghĩa dưới đây được hiểu như sau:

1. Tiểu khu: Khái niệm dùng riêng trong đồ án này để chỉ các khu vực được phân chia theo công tác quản lý của địa phương hay tính chất của khu vực. Toàn bộ Khu công viên văn hóa – đô thị mới Bàu Trũng có 03 tiểu khu.

2. Đất nhóm nhà ở: Là loại hình sử dụng đất cho các nhà ở riêng lẻ (có thể bao gồm các loại hình nhà ở biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập,...). Ngoài ra còn có các chức năng thuộc công cộng như công viên nhóm ở, bãi xe nhóm ở,...

3. Đất thương mại dịch vụ: (công trình phức hợp thương mại, dịch vụ khách sạn,... không bao gồm chức năng ở): Là loại hình sử dụng đất phục vụ mục đích thương mại có đối tượng chính là dịch vụ. Đất thương mại dịch vụ được sử dụng nhằm mục đích xây dựng các cơ sở hoạt động kinh doanh, thương mại, dịch vụ hoặc

xây dựng các công trình khác nhằm phục vụ cho hoạt động kinh doanh, thương mại, dịch vụ.

4. Đất công cộng dịch vụ: Là loại hình sử dụng đất phục vụ mục đích kinh tế - xã hội, văn hóa; là loại đất công cộng nằm trong khu đô thị nhằm phục vụ nhu cầu sử dụng của người dân trong khu đô thị đó.

5. Đất giao thông: Phần đất dành riêng cho xây dựng mạng đường giao thông từ cấp đường phân khu vực trở lên. Hệ thống đường này hình thành khung giao thông cơ bản của quy hoạch phân khu, gọi tắt là giao thông khung. Các lô phố giới hạn bởi mạng giao thông khung được gọi là lô phân khu.

Đất dành cho đường giao thông công cộng bên trong các lô phân khu gọi là đất giao thông nội bộ. Cụ thể vị trí, hướng tuyến hệ thống đường giao thông nội bộ sẽ do các quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc dự án đầu tư xây dựng chỉ định. Quy hoạch phân khu chỉ kiểm soát tỷ lệ đất dành cho giao thông nội bộ và một số quy định kỹ thuật để đảm bảo hệ thống này đạt chuẩn đô thị.

6. Khu đất: Một phạm vi đất đai khép kín nằm trong lô phân khu, được chỉ định một loại hình sử dụng đất duy nhất (theo quy hoạch sử dụng đất). Khu đất có thể thuộc quyền sử dụng của một hoặc nhiều chủ sở hữu. Hoạt động đầu tư xây dựng, cải tạo trên khu đất phải tuân thủ các quy định tương ứng với loại hình sử dụng đất đã được chỉ định và tuân thủ các quy định khác có liên quan.

7. Mật độ xây dựng thuần: là tỷ lệ diện tích chiếm đất của các công trình kiến trúc chính trên diện tích lô đất (không bao gồm diện tích chiếm đất của các công trình ngoài trời như tiểu cảnh trang trí, bể bơi, bãi (sân) đỗ xe, sân thể thao, nhà bảo vệ, lối lên xuống, bộ phận thông gió tầng hầm có mái che và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác).

Mật độ xây dựng thuần theo đồ án quy hoạch được duyệt áp dụng đối với các loại đất sau: đất công cộng đô thị, đất công cộng đơn vị ở, đất công trình công cộng (y tế, giáo dục, cơ quan,...), đất cây xanh đơn vị ở,...

8. Mật độ xây dựng gộp: là tỷ lệ diện tích chiếm đất của các công trình kiến trúc chính trên diện tích toàn khu đất (diện tích toàn khu đất có thể bao gồm cả: sân, đường, các khu cây xanh, không gian mở và các khu vực không xây dựng công trình).

Mật độ xây dựng gộp theo đồ án quy hoạch được duyệt áp dụng đối với các loại đất sau: đất nhóm nhà ở thấp tầng (quy hoạch), đất nhóm ở mới cao tầng, đất thương mại dịch vụ, đất cây xanh đô thị,...

9. Hệ số sử dụng đất: Tỷ lệ của tổng diện tích sàn của công trình gồm cả tầng hầm (trừ các diện tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, gian lánh nạn và đỗ xe của công trình) trên tổng diện tích lô đất.

Điều 6. Phạm vi, ranh giới và quy mô, tính chất khu quy hoạch

6.1. Phạm vi, ranh giới:

Khu vực nghiên cứu, điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu Công viên văn hóa - đô thị mới Bàu Trũng, thành phố Vũng Tàu được xác định như sau:

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

Thuộc địa phận phường Nguyễn An Ninh, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

6.2. Quy mô, tính chất khu quy hoạch:

6.2.1. Quy mô diện tích: khoảng 172,99 ha (bao gồm cả một phần diện tích ven hồ thuộc dự án Khu Trung tâm Chí Linh được thực hiện theo dự án riêng).

- Quy mô dân số dự báo: Khoảng 40.000 người; trong đó: quy mô dân số thường trú khoảng 33.000 người và quy mô dân số quy đổi khoảng 7.000 người.

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

Điều 7. Giải pháp quy hoạch phân khu

7.1. Quy hoạch sử dụng đất: Quy hoạch sử dụng đất khu vực nghiên cứu được kế thừa trên cơ sở cụ thể hóa các định hướng đã xác định trong đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu đến năm 2035; chủ trương của Tỉnh ủy, UBND tỉnh về quy hoạch và cập nhật các quy hoạch, dự án đã thực hiện phù hợp với thực tế phát triển.

Tổng diện tích khu đất tự nhiên quy hoạch khoảng 172,99 ha. Trong đó:

7.1.1. Đất xây dựng đơn vị ở: Tổng diện tích khoảng 93,65 ha, chiếm 54,14% diện tích khu quy hoạch. Bao gồm:

- Đất nhóm nhà ở: Diện tích 53,07 ha, chiếm tỷ lệ 30,68%, trong đó:
 - * Đất nhóm ở hiện trạng cải tạo chỉnh trang, diện tích 11,02 ha.
 - * Đất nhóm ở mới cao tầng, diện tích 21,18 ha.
 - * Đất nhóm ở mới thấp tầng, diện tích 20,87 ha.
- Đất công trình công cộng đơn vị ở: Diện tích 0,30 ha.
- Đất trường học: Diện tích 6,48 ha.
- Đất y tế: Diện tích 0,68 ha.

- Đất cây xanh công viên, TĐTT đơn vị ở: Diện tích 9,21 ha.

- Đất giao thông: Diện tích 23,91 ha.

7.2.2. Đất xây dựng ngoài đơn vị ở: Tổng diện tích khoảng 79,34 ha, chiếm 45,86% diện tích khu quy hoạch. Bao gồm:

- Đất công cộng đô thị: Diện tích 6,97 ha.

- Đất trường trung học phổ thông: Diện tích 0,96 ha

- Đất cơ quan: Diện tích 0,23 ha

- Đất thương mại dịch vụ: Diện tích 8,22 ha.

- Đất hạ tầng kỹ thuật: Diện tích 0,12 ha.

- Đất an ninh quốc phòng: Diện tích 0,08 ha.

- Đất cây xanh đô thị: Diện tích 1,69 ha.

- Đất công viên văn hóa Bàu Trũng: Diện tích 57,91 ha, trong đó: Đất công viên cây xanh 25,25 ha và đất mặt nước 32,66 ha.

- Đất giao thông: Diện tích 3,16 ha.

BẢNG TỔNG HỢP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

TT	Hạng mục	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Dân số (người)	Bình quân (m ² /ng)
	Tổng khu quy hoạch	172,99	100,00	40.000	
A	ĐẤT ĐƠN VỊ Ở	93,65	54,14		23,41
1	Đất nhóm ở	53,07	30,68		13,27
1.1	Đất nhóm ở hiện trạng cải tạo chỉnh trang	11,02	6,37		
1.2	Đất nhóm ở mới cao tầng	21,18	12,24		
1.3	Đất nhóm ở mới thấp tầng	20,87	12,06		
2	Đất công cộng đơn vị ở	0,30	0,17		0,10
3	Đất trường học	6,48	3,75		2,97
4	Đất y tế	0,68	0,39		0,17
5	Đất cây xanh đơn vị ở	9,21	5,32		2,30
6	Đất giao thông	23,91	13,82		
B	ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở	79,34	45,86		
1	Đất công cộng đô thị	6,97	4,03		
2	Đất trường trung học phổ thông	0,96	0,55		
3	Đất cơ quan	0,23	0,13		
4	Đất thương mại dịch vụ	8,22	4,75		
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	0,12	0,07		
6	Đất an ninh quốc phòng	0,08	0,05		

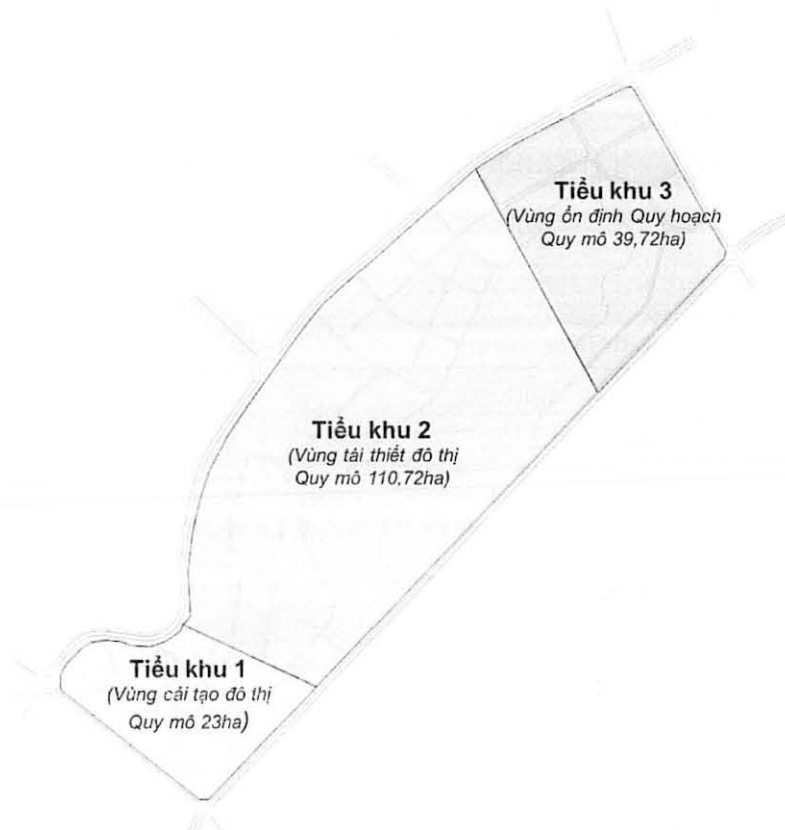
7	Đất cây xanh đô thị	1,69	0,98		
8	Đất công viên văn hóa Bà Trưng	57,91	33,48		
8.1	Đất công viên cây xanh	25,25	14,60		
8.2	Đất mặt nước	32,66	18,88		
9	Đất giao thông	3,16	1,83		

7.2. Cơ cấu quy hoạch phân khu chức năng và các đơn vị ở:

Cơ cấu khu chức năng toàn khu vực phân khu cụ thể theo sơ đồ phân chia các khu chức năng như sau:

- Khu 1: Khu đô thị cải tạo, chỉnh trang (cải tạo đô thị): Là khu ở hiện hữu cải tạo và chỉnh trang, được nâng cấp và bổ sung hệ thống hạ tầng kỹ thuật, các công trình hạ tầng xã hội. Ngoài ra, khu vực còn có các công trình cơ quan hành chính và cộng đồng cấp đô thị.

- Khu 2: Khu Công viên văn hóa – đô thị mới (tái thiết đô thị, hình thành khu đô thị mới): Là khu vực đô thị phát triển mới lấy Công viên văn hóa Bà Trưng làm trung tâm. Khu vực bao gồm các công trình công cộng đơn vị ở, các khu hỗn hợp thương mại - dịch vụ, giáo dục và đào tạo, y tế, các khu ở mới cao tầng và thấp tầng, khu công viên cây xanh đô thị, hồ điều hòa, công viên các khu ở, khu vui chơi giải trí gắn với công viên, hồ Bà Trưng,...



Sơ đồ phân chia các tiểu khu

- Khu 3: Khu đô thị Chí Linh (khu vực ổn định quy hoạch – được thực hiện theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của dự án riêng): Là một phần Khu trung tâm Chí Linh bao gồm các khu ở cao tầng và thấp tầng, các khu thương mại dịch vụ, giáo dục và đào tạo, các khu công viên cây xanh đơn vị ở và đô thị, hồ điều hòa,...

7.3. Việc quản lý đầu tư xây dựng dự án, công trình trong từng khu đất phải tuân thủ theo đúng quy hoạch phân khu được duyệt, được quy định chi tiết trong từng tiểu khu dưới đây:

7.3.1. Tiểu khu 1: Khu đô thị cải tạo, chỉnh trang (cải tạo đô thị)

a) Vị trí, phạm vi: Được giới hạn bởi hệ thống giao thông chính đô thị: Phía Bắc giáp đường Bình Giã và hẻm 442; phía Đông và Đông Nam giáp đường 3/2; phía Tây và phía Nam giáp đường Nguyễn An Ninh.

b) Diện tích: 23,0 ha.

c) Dân số: Khoảng 2.750 người.

d) Chức năng chính: Các cơ quan hành chính, công cộng hiện hữu, công cộng đơn vị ở mới, công trình công cộng đô thị, trường học, các khu ở hiện hữu cải tạo, chỉnh trang, cơ sở y tế, các khu công viên cây xanh khu ở...

đ) Các chỉ tiêu quản lý sử dụng đất tiểu khu 1:

TT	Danh mục	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo chỉnh trang	11,02	47,91
2	Đất công cộng đơn vị ở	0,30	1,30
3	Đất công cộng đô thị	6,97	30,30
4	Đất cơ quan	0,23	1,00
5	Đất y tế	0,18	0,78
6	Đất trường học	0,83	3,61
7	Đất cây xanh đơn vị ở	0,40	1,74
8	Đất an ninh quốc phòng	0,08	0,35
9	Đất giao thông	2,99	13,00
	Tổng cộng	23,00	100,00

Bảng chỉ tiêu kinh tế, kỹ thuật sử dụng đất của tiểu khu

TT	Danh mục	Ký hiệu lô	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)			Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	Dân số (người)	Ghi chú
					Tầng cao tối thiểu	Tầng cao tối đa	Tầng hầm			
I	Tiểu khu 1		23,00					2.750		
1	Đất nhóm nhà ở		11,02					2.750		
a	Đất nhóm ở hiện trạng cải tạo chỉnh trang		11,02					2.750	<i>Dân số thường trú</i>	

		I.OHT-1	1,49	70	1	6		4,20		
		I.OHT-2	2,45	70	1	6		4,20		
		I.OHT-3	0,83	70	1	6		4,20		
		I.OHT-4	1,61	70	1	6		4,20		
		I.OHT-5	1,29	70	1	6		4,20		
		I.OHT-6	3,35	70	1	6		4,20		
2	Đất công cộng đơn vị ở	I.CC-1	0,30	40	1	4		1,60		
3	Đất công cộng đô thị		6,97							
		I.C-1	1,72	40	1	5		2,00		
		I.C-2	4,14	40	1	5	1-2	2,00		
		I.C-3	1,11	40	1	5	1-3	2,00		
4	Đất cơ quan	I.CQ-1	0,23	40	2	5		2,00		
5	Đất trường học (<i>trường mầm non</i>)	I.TH-1	0,83	40	1	3		1,20		
6	Đất y tế	I.YT-1	0,18	40	1	4		1,60		
7	Đất cây xanh đơn vị ở	I.CX-1	0,40							
8	Đất an ninh quốc phòng	I.QP-1	0,08	40	2	5		2,00		
9	Đất giao thông		2,99							

7.3.2. Tiểu khu 2: Khu Công viên văn hóa - đô thị mới Bàu Trũng (tái thiết đô thị, hình thành khu đô thị mới)

a) Vị trí, phạm vi: Được giới hạn bởi hệ thống giao thông chính đô thị và các tiểu khu trong khu vực quy hoạch: Phía Bắc và Tây Bắc giáp đường Bình Giã (2/9); phía Đông Bắc giáp khu Trung tâm Chí Linh; phía Đông và Đông Nam giáp đường 3/2; phía Tây Nam giáp hẻm 442 Bình Giã và Tiểu khu 1.

b) Diện tích: 110,27 ha.

c) Dân số: Khoảng 26.050 người.

d) Chức năng chính: Công trình công cộng đơn vị ở, các khu hỗn hợp thương mại dịch vụ, giáo dục và đào tạo, y tế, các khu ở mới cao tầng và thấp tầng bao gồm cả khu vực tái định cư tại chỗ, khu công viên cây xanh đô thị, hồ điều hòa, công viên các khu ở, khu vui chơi giải trí gắn với công viên,...

đ) Các chỉ tiêu quản lý sử dụng đất tiểu khu 2:

TT	Danh mục	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhóm nhà ở	22,01	19,96
	<i>Đất nhóm ở mới thấp tầng</i>	8,29	7,52
	<i>Đất nhóm ở mới cao tầng</i>	13,72	12,44
2	Đất hỗn hợp	8,22	7,45
3	Đất y tế	0,50	0,45
4	Đất trường trung học phổ thông	0,96	0,87
5	Đất trường học	4,18	3,79

6	Đất cây xanh đơn vị ở	5,09	4,62
7	Đất cây xanh đô thị	1,69	1,53
8	Đất hạ tầng kỹ thuật	0,12	0,11
9	Đất giao thông	19,77	17,93
10	Đất công viên văn hóa Bà Trưng	47,73	43,28
	<i>Đất cây xanh công viên</i>	25,25	22,90
	<i>Đất mặt nước</i>	22,48	20,39
	Tổng cộng	110,27	100,00

Bảng chỉ tiêu kinh tế, kỹ thuật sử dụng đất của tiểu khu

TT	Danh mục	Ký hiệu lô	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)			Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	Dân số (người)	Ghi chú
					Tầng cao tối thiểu	Tầng cao tối đa	Tầng hầm			
II	Tiểu khu 2		110,27						26.050	
1	Đất nhóm nhà ở		22,01						19.050	
a	Đất nhóm ở mới thấp tầng		8,29							<i>Dân số thường trú</i>
		II.OTT-1	2,50	60	1	6		3,60		
		II.OTT-2	0,59	50	1	3		1,50		
		II.OTT-3	0,47	50	1	3		1,50		
		II.OTT-4	1,60	60	1	6		3,60		
		II.OTT-5	0,92	60	1	6		3,60		
		II.OTT-6	2,21	60	1	6		3,60		
b	Đất nhóm ở mới cao tầng		13,72							<i>Dân số thường trú</i>
		II.OCT-1	0,75	60	10	20	1-3	12,00		
		II.OCT-2	2,58	60	10	20	1-3	12,00		
		II.OCT-3	3,12	55	10	20	1-3	11,00		
		II.OCT-4	4,10	55	10	20	1-3	11,00		
		II.OCT-5	0,99	55	10	20	1-3	11,00		
		II.OCT-6	1,08	60	10	20	1-3	12,00		
		II.OCT-7	1,10	60	10	20	1-3	12,00		
2	Đất thương mại dịch vụ		8,22						7.000	<i>Dân số quy đổi</i>
		II.HH-1	2,85	50	15	20	1-3	10,00		
		II.HH-2	2,23	50	15	20	1-3	10,00		
		II.HH-3	1,72	50	10	15	1-3	7,50		

		II.HH-4	0,78	50	10	15	1-3	7,50		
		II.HH-5	0,64	50	10	15	1-3	7,50		
3	Đất trường trung học phổ thông	II.THPT-1	0,96	40	2	5	1-2	2,00		
4	Đất trường học		4,18							
	<i>Trường mầm non</i>	II.TH-1	0,49	40	1	3		1,20		
	<i>Trường mầm non</i>	II.TH-2	0,48	40	1	3		1,20		
	<i>Trường tiểu học</i>	II.TH-3	1,42	40	1	3		1,20		
	<i>Trường trung học cơ sở</i>	II.TH-4	1,79	40	2	4	1-2	1,60		
5	Đất y tế		0,50							
		II.YT-1	0,34	40	2	4		1,60		
		II.YT-2	0,16	40	2	4		1,60		
6	Đất hạ tầng kỹ thuật	II.HTKT-1	0,12							
7	Đất cây xanh đơn vị ở		5,09							
		II.CX-1	0,11	5						
		II.CX-2	0,67	5						
		II.CX-3	0,77	5						
		II.CX-4	0,81	5						
		II.CX-5	0,19	5						
		II.CX-6	0,74	5						
		II.CX-7	1,47	5						
		II.CX-8	0,33	5						
8	Đất cây xanh đô thị		1,69							
		II.CXDT-2	0,46	5						
		II.CXDT-3	0,45	5						
		II.CXDT-4	0,39	5						
		II.CXDT-5	0,39	5						
9	Đất công viên văn hóa Bàu Trũng		47,73							
a	Công viên cây xanh		25,25							
		II.CXDT-1	6,98	5						
		II.CXDT-6	5,92	5			1-2			
	Đất cây xanh quảng trường	II.CXDT-7	4,37	5			1-2			
		II.CXDT-8	5,55	5			1-2			
		II.CXDT-9	0,36	5						
		II.CXDT-10	2,07	5						
b	Mặt nước		22,48							
10	Đất giao thông		19,77							

7.3.3. **Tiểu khu 3: Khu ổn định quy hoạch** (Khu ổn định quy hoạch – được thực hiện theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu Trung tâm Chí Linh được duyệt)

a) Vị trí, phạm vi: Được giới hạn bởi hệ thống giao thông chính đô thị: Phía Bắc giáp đường Bình Giã; phía Đông giáp đường Nguyễn Hữu Cảnh; phía Nam giáp đường 3/2; Phía Tây giáp Tiểu khu 2 và hồ Bàu Trũng.

b) Diện tích: 39,72ha.

c) Dân số: Khoảng 11.200 người.

d) Chức năng chính: Các khu ở cao tầng và thấp tầng, các khu thương mại dịch vụ, giáo dục và đào tạo, các khu công viên cây xanh đơn vị ở và đô thị, hồ điều hòa,...

đ) Các chỉ tiêu quản lý sử dụng đất tiểu khu 3:

TT	Danh mục	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhóm nhà ở	20,04	50,45
	Đất nhóm ở thấp tầng	12,58	31,67
	Đất nhóm ở cao tầng	7,46	18,78
2	Đất trường học	1,47	3,70
3	Đất cây xanh đơn vị ở	3,72	9,37
4	Đất giao thông	4,31	10,85
5	Đất công viên văn hóa Bàu Trũng	10,18	25,63
	Đất mặt nước	10,18	25,63
Tổng cộng		39,72	100,00

Bảng chỉ tiêu kinh tế, kỹ thuật sử dụng đất của tiểu khu

TT	Danh mục	Ký hiệu lô	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)			Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	Dân số (người)	Ghi chú
					Tầng cao tối thiểu	Tầng cao tối đa	Tầng hầm			
III	Tiểu khu 3		39,72					11.200		
1	Đất nhóm nhà ở		20,04						<i>Khu vực thực hiện theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của dự án Khu Trung tâm Chí Linh</i>	
a	Đất nhóm ở mới thấp tầng		12,58							
		III.OTT-1	4,04							
		III.OTT-2	1,61							
		III.OTT-3	2,64							
		III.OTT-4	1,72							
		III.OTT-5	1,30							
	III.OTT-6	1,27								
b	Đất nhóm ở mới cao tầng		7,46							

		III.OCT-1	0,88						
		III.OCT-2	0,86						
		III.OCT-3	0,34						
		III.OCT-4	2,48						
		III.OCT-5	2,90						
2	Đất trường học (<i>trường tiểu học</i>)	III.TH-1	1,47						
3	Đất cây xanh đơn vị ở		3,72						
		III.CX-1	1,11						
		III.CX-2	0,85						
		III.CX-3	0,32						
		III.CX-4	1,44						
4	Đất công viên văn hóa Bàu Trũng		10,18						
	<i>Đất mặt nước</i>		10,18						
5	Đất giao thông		4,31						
	Tổng cộng		172,99						40.000

Điều 8. Quy định đối với các trục không gian chính, các điểm nhấn đô thị

8.1. Quản lý tổ chức không gian tổng thể:

8.1.1. Quản lý phát triển giao thông:

- Ưu tiên phát triển hệ thống giao thông liên khu vực và phân khu vực kết nối ngang từ trục đường 2/9 với trục đường 3/2.

- Xây dựng nút giao thông giao cắt với tuyến đường 3/2, đường 2/9 đảm bảo việc lưu thông thuận lợi và an toàn và khả năng tiếp cận của người dân cũng như du khách thành phố Vũng Tàu.

- Các tuyến đường mới mở như trục ven công viên văn hóa Bàu Trũng kết nối từ khu Trung tâm Chí Linh, trục kết nối từ khu vực Sao Mai Bến Đình đến Paradise qua khu vực hồ Bàu Trũng tổ chức cầu vượt hồ. Bên cạnh đó, các khu đất có chức năng, thương mại dịch vụ, ở cao tầng, công viên cây xanh ven hồ Bàu Trũng, khu vực công cộng, quảng trường phải bố trí bãi đỗ xe công cộng (nổi hoặc ngầm) ở vị trí thuận lợi đảm bảo phục vụ nhu cầu của khu đất đó và đáp ứng nhu cầu tiếp cận, sử dụng chung của khu vực.

- Cải tạo, mở rộng các tuyến đường ngõ, hẻm khu vực từ đường Nguyễn Anh Ninh đến hẻm 442, nhằm từng bước hình thành các tuyến phố thông thoáng, phục vụ kết nối giao thông chính đô thị, nhằm giảm tải cho các trục đường chính Nguyễn Anh Ninh, đường 2/9,...

8.1.2. Quản lý phát triển cảnh quan xanh đô thị:

- Khu vực Bàu Trũng là khu vực đang phát triển, ngoài Khu trung tâm Chí Linh cơ bản đã hoàn thành ổn định, khu vực dân cư hiện hữu từ đường Nguyễn An Ninh đến hẻm 442 Bình Giã dân cư sinh sống tương đối dày đặc, tuy nhiên hệ thống cây xanh đơn vị ở còn thiếu, quỹ đất dành cho cây xanh cảnh quan mặt nước hiện chỉ tập trung ở khu vực trung tâm Chí Linh. Do đó, chiến lược phát triển đô thị chủ yếu tập trung vào việc:

+ Xây dựng Công viên văn hóa Bàu Trũng với quy mô phù hợp với định hướng của quy hoạch chung, đảm bảo về yếu tố cảnh quan và hồ điều hòa, chống ngập úng cho khu vực.

+ Giữ gìn và cải tạo những khu vực cây xanh mặt nước hiện có.

+ Bổ sung cây xanh dọc theo các tuyến phố.

+ Các khu đô thị hoặc công trình cao tầng cần dành quỹ đất để làm sân vườn cảnh quan, bổ sung không gian xanh cho đô thị.

- Đối với hệ thống mặt nước tại hồ Bàu Trũng cần áp dụng các quy định:

+ Hạn chế, tiến tới ngăn chặn toàn bộ nước thải thoát vào hệ thống mặt nước đô thị.

+ Kè cứng hai bên nhưng cần có phương án phủ xanh hệ thống kè tạo mỹ quan đô thị.

+ Các quy hoạch chi tiết 1/500, dự án đầu tư liên quan cần đề xuất giải pháp cụ thể đối với bến, cảnh quan xanh; thiết kế đô thị - cảnh quan các đoạn phố, điểm kết nối từ các trục giao thông đối ngoại với khu công viên văn hóa.

8.2. Quản lý sử dụng đất và xây dựng công trình trên các tuyến giao thông chính:

8.2.1. Tuyến đường 2/9:

- Trục cảnh quan tuyến đường 2/9 là trục cảnh quan quan trọng, với vai trò là trục trung tâm thành phố Vũng Tàu, tạo ra một hình ảnh mới năng động gắn với biểu tượng đô thị hiện đại. Trục không gian này được chia thành các lớp không gian chính: Không gian giao thông cơ giới; không gian đỗ xe, đi xe đạp; không gian cây xanh đường phố; không gian đi bộ; không gian mặt tiền các công trình thương mại dịch vụ cao tầng, công trình nhà ở cao tầng, công trình nhà ở thấp tầng, công trình dịch vụ thương mại, công trình y tế.

- Về hình thức kiến trúc: Khuyến khích hình thức kiến trúc hiện đại, đồng bộ có điểm nhấn tại các vị trí quan trọng: ngã giao, có giá trị về điểm nhìn, tạo bộ mặt về không gian kiến trúc cảnh quan.

- Về tầng cao: Khuyến khích xây dựng các công trình cao tầng để hình thành trục điểm nhấn, tuy nhiên cần được tính toán để không gây quá tải lên hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đô thị; công trình hỗn hợp thương mại dịch vụ dọc đường 2 Tháng 9 tầng cao được thể hiện cụ thể theo hồ sơ đồ án quy hoạch.

- Về khoảng lùi: Tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, cụ thể:

Quy định khoảng lùi tối thiểu (m) của các công trình theo bề rộng đường (giới hạn bởi các chỉ giới đường đỏ) và chiều cao xây dựng công trình				
Bề rộng đường tiếp giáp với lô đất xây dựng công trình (m)	Chiều cao xây dựng công trình (m)			
	< 19	19 ÷ < 22	22 ÷ < 28	≥ 28
<19	0	3	4	6
19 ÷ < 22	0	0	3	6
≥ 22	0	0	0	6

8.2.2. Tuyến đường Nguyễn An Ninh:

- Là trục giao thông chính của thành phố Vũng Tàu, trục giao thông Đông-Tây và kết nối các khu vực dân cư hiện trạng với không gian biên, đoạn qua khu vực quy hoạch tập trung nhiều khu vực dân cư hiện trạng thấp tầng, công trình cơ quan, an ninh, công cộng cấp đô thị.

- Về hình thức kiến trúc: Chính trang mặt tiền đô thị với tiêu chí đồng bộ, đảm bảo mỹ quan đô thị;

- Về tầng cao: Nhà ở liên kế cao tối đa 6 tầng, nguyên tắc phải đảm bảo sự đồng đều về chiều cao, khoảng lùi trên một dãy phố; nhà ở biệt thự cao tối đa 3 tầng; công trình cơ quan, an ninh, công cộng cấp đô thị cao tối đa 5 tầng.

- Về khoảng lùi: Tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng hiện hành.

8.2.3. Tuyến đường 3/2:

- Trục không gian đường 3/2: Đoạn từ đường Nguyễn An Ninh đến đường Nguyễn Hữu Cảnh là trục quan trọng của đô thị, là ranh giới phía Đông, tiếp giáp với khu vực Paradise. Khu vực này được xác định phát triển đất công cộng đô thị, ở cao tầng và thấp tầng, công viên văn hóa Bàu Trũng, trường học và quảng trường trung tâm. Cần bổ sung các yếu tố thiết kế cảnh quan dọc trục chính đô thị, tổ chức đường gom khu vực công viên văn hóa Bàu Trũng đảm bảo an toàn giao thông kết hợp trồng cây xanh vườn hoa dọc trên trục vỉa hè nhằm tăng cường mạng lưới cây xanh đô thị.

- Về hình thức kiến trúc: Chính trang mặt tiền đô thị với tiêu chí đồng bộ, đảm bảo mỹ quan đô thị, các công trình điểm nhấn của đô thị có kiến trúc hiện đại, độc đáo tạo dựng bộ mặt cho khu vực.

- Về tầng cao: Tầng cao tối đa khu vực này theo quy hoạch là 30 tầng (Tổ hợp chung cư Gateway của khu Trung tâm Chí Linh). Ngoài ra, cần tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng hiện hành; khuyến khích xây dựng công trình với kiến trúc đa dạng đối với các khu đất công cộng đô thị nhưng không vượt quá chỉ tiêu đã được xác định trong đồ án quy hoạch.

- Về khoảng lùi: Tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng hiện hành.

8.2.4. Đối với các trục đường trong khu vực trung tâm Chí Linh (đường Nguyễn Hữu Cảnh, đường Chí Linh 26, đường Chí Linh 18,...):

- Những khu vực này cơ bản đã ổn định quy hoạch (việc quy định quản lý trên các tuyến đường được quy định trong quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu Trung tâm Chí Linh đã được duyệt).

8.2.5. Trục đi bộ trong lòng không gian công trình hỗn hợp:

Là lớp không gian phía trong nhưng có vai trò quan trọng; là tuyến đi bộ kết nối các sân trong của công trình thương mại dịch vụ, giao thông chậm và an toàn phục vụ các hoạt động xã hội.

8.2.6. Trục đi bộ trên tuyến giao thông kết nối khu vực Sao Mai Bến Đình và khu vực Paradise:

Trục đi bộ này đoạn cầu vượt hồ không có lối đi riêng, mà hòa lẫn vào đường giao thông cơ giới. Cần có những quy định hạn chế tốc độ xe cơ giới trong khu vực, cũng như cấm một số loại phương tiện giao thông vào các ngày quy định trong tuần, hoặc trong năm, nhằm tạo ra những trục tuyến phố đi bộ an toàn cho du khách vào dịp cao điểm.

8.3. Quản lý về điểm nhấn đô thị:

- Trục đường kết nối tuyến đường 2/9 với đường 3/2 vượt hồ Bàu Trũng là trục cảnh quan của khu vực, khuyến khích tạo tuyến giao thông đi bộ kết hợp với tổ chức cảnh quan sinh động 2 bên đường giao thông.

- Khu vực nút giao giữa tuyến kết nối khu vực Sao Mai Bến Đình với đường 2/9; khu vực nút giao trục cảnh quan vượt hồ Bàu Trũng với đường 3/2; khu vực có thể đề xuất một số công trình điểm nhấn đô thị.

- Các công trình công cộng thành phố, công trình văn hóa, thể dục thể thao xác định là công trình điểm nhấn.

- Ngoài ra còn có các điểm nghỉ nhỏ, các công trình dịch vụ công cộng trong khuôn viên công viên hồ Bàu Trũng, hình thức kiến trúc độc đáo cũng là điểm tạo ấn tượng cho du khách và người dân.

Điều 9. Quy định đối với các loại đất ở và dự án, công trình

9.1. Phân loại đất ở: Đất ở trong đồ án quy hoạch được phân chia làm các nhóm quản lý như sau:

- + Đất ở hiện trạng cải tạo (đất nhóm nhà ở hiện trạng).
- + Đất ở mới (đất nhóm nhà ở xây dựng theo dự án).
- + Đất ở cao tầng.

- Đất ở tái định cư: Bố trí quỹ đất tái định cư ở khu vực ở đất ở mới. Nội dung này áp dụng tương đương với khu vực quy hoạch chức năng đất ở mới.

9.2. Quy định chung về quản lý quy hoạch, kiến trúc và cảnh quan đô thị:

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

- Khi thiết kế xây dựng công trình cần tuân thủ: các chỉ tiêu đã không chế về chỉ giới đường đỏ, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, Tiêu chuẩn thiết kế và Quy chuẩn xây dựng. Bố trí đủ 100% chỗ đỗ xe, sân bãi đảm bảo yêu cầu đáp ứng tối thiểu nhu cầu sử dụng.

- Kiến trúc công trình sẽ được thực hiện ở các dự án thành phần và được xem xét trong hồ sơ thiết kế cơ sở của dự án đầu tư, thiết kế kỹ thuật thi công và việc xây dựng công trình phải theo dự án được phê duyệt.

- Đối với các đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, các dự án đầu tư đã được phê duyệt 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 và dự án được duyệt trước đó; trường hợp nếu có thay đổi, điều chỉnh thì phải thực hiện theo quy định.

- Đối với diện tích đất có điều chỉnh về chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất so với quy hoạch đã được phê duyệt trước đây thì cơ quan quản lý nhà nước về đất đai xác định nghĩa vụ tài chính đất đai phát sinh (nếu có) để người sử dụng đất nộp bổ sung số tiền phát sinh vào ngân sách nhà nước theo quy định khi giải quyết các thủ tục liên quan.

- Đối với các khu vực hiện trạng là đất rừng, thì khi triển khai thực hiện dự án và đầu tư xây dựng, phải thực hiện thủ tục theo quy định Luật Lâm nghiệp trước khi giải quyết các thủ tục về đất đai, xây dựng theo quy định.

- Các trường hợp đang sử dụng đất do nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm với mục đích sử dụng đất khác với quy hoạch này, nếu chuyển sang thuê đất trả tiền một lần hoặc giao đất thì cơ quan quản lý về đất đai phải tính toán thu tiền sử dụng đất bổ sung phù hợp với chức năng sử dụng đất trong quy hoạch này theo quy định, tránh thất thoát ngân sách nhà nước.

- Các trường hợp đang sử dụng đất do nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm với mục đích sử dụng đất khác với quy hoạch này, nếu thực hiện dự án theo quy hoạch này thì phải tuân thủ trình tự, thủ tục, nghĩa vụ tài chính như thực hiện dự án trên đất công theo Luật Đất đai, Luật Đầu tư và quy định pháp luật hiện hành.

- 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.

- Đối với đất ở chung cư, đất ở hỗn hợp thì mật độ xây dựng trong bản vẽ được xác định cho khối tháp. Trong từng dự án cụ thể tùy vào tầng cao của khối để thì mật độ xây dựng được xác định theo các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

- Đối với các dự án, công trình đã được phê duyệt điều chỉnh hoặc chấp thuận chủ trương thì giữ nguyên theo quyết định phê duyệt, chủ trương của cấp có thẩm quyền.

- Đối với việc lập đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tái định cư Bàu Trũng, phường Nguyễn An Ninh, thành phố Vũng Tàu (thuộc Tiểu khu 2) và triển khai dự án Khu nhà ở tái định cư Bàu Trũng: Khu nhà ở tái định cư Bàu Trũng nằm trong Tiểu khu 2 thuộc đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu công viên văn hóa – đô thị mới Bàu Trũng thì thực hiện theo chỉ đạo tái định cư tại chỗ của Ban Thường vụ Tỉnh ủy tại Thông báo số 572-TB/TU ngày 19/7/2021 và vị trí dự án đã được UBND tỉnh chấp thuận địa điểm đầu tư xây dựng tại Văn bản số 2680/UBND-VP ngày 23/3/2020.

Về mặt chức năng, khu nhà ở tái định cư Bàu Trũng là một phân khu không tách rời của khu đô thị mới Bàu Trũng và là các nhóm nhà ở thuộc đơn vị ở, không phải là một đơn vị ở độc lập,... Đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu công viên văn hóa – đô thị mới Bàu Trũng được phê duyệt, bao gồm 03 tiểu khu: Tiểu khu 1 là khu đô thị cải tạo, chỉnh trang; Tiểu khu 2 là khu công viên văn hóa – đô thị mới Bàu Trũng; Tiểu khu 3 là khu ổn định quy hoạch; tổng số dân dự kiến 40.000 người. Theo đó, đường quy hoạch trực chính chia khu công viên văn hóa – đô thị mới Bàu Trũng thành hai phần, phần phía Nam bao gồm Tiểu khu 1 và một phần Tiểu khu 2; phần phía Bắc bao gồm một phần Tiểu khu 2 và Tiểu khu 3.

Mặt khác, căn cứ Điều 2.2 QCVN 01:2021/BXD: Quy mô dân số tối thiểu của một đơn vị ở là 4.000 người, tối đa là 20.000 người; đường giao thông chính đô thị không được chia cắt đơn vị ở. Như vậy, theo quy định tại đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu 1/2.000 Khu công viên văn hóa – đô thị mới Bàu Trũng được duyệt, đã xác định Khu nhà ở tái định cư Bàu Trũng thuộc đơn vị ở có quy mô 71,3ha gồm tiểu khu 1 và một phần phía Nam tiểu khu 2, với dân số khoảng 20.000 người (phù hợp QCVN 01:2021/BXD). Các đơn vị ở này đã bao gồm đầy đủ các công trình tiện ích xã hội – công cộng (Trạm y tế, trường mầm non, trường tiểu học...) với bán kính phục vụ đảm bảo theo quy định. Do đó không cần thiết bố trí các công trình tiện ích xã hội – công cộng phục vụ riêng cho Khu nhà ở tái định cư Bàu Trũng.

- Mật độ xây dựng: Thể hiện trong hồ sơ quy hoạch, tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD được ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng:

- Tầng cao xây dựng: Thể hiện trong hồ sơ quy hoạch, tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD được ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng:

- Quy định về lộ giới xây dựng: Quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, việc đề xuất chỉ giới xây dựng phụ thuộc vào cấp đường, lộ giới đường trong khu quy hoạch.

- Quy định về khoảng lùi công trình: Khoảng lùi tối thiểu áp dụng chung theo cấp đường và Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD) ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

- Quy định về hình khối kiến trúc, vật liệu, màu sắc: Đường nét và hình khối kiến trúc công trình theo phong cách hiện đại hoặc kết hợp với truyền thống. Các công trình phải tạo được không gian hài hoà giữa các loại nhà ở với nhau trong cùng một khu nhà và tạo được sự đồng bộ hợp lý trong từng dãy nhà ở cùng loại (về hình thức mái, số tầng cao, khoảng lùi từng dãy nhà), hình khối đơn giản, tránh sử dụng các chi tiết cầu kỳ, rườm rà.

Ưu tiên sử dụng vật liệu xây dựng địa phương, phù hợp với điều kiện khí hậu thổ nhưỡng của khu vực, phù hợp với vùng khí hậu nhiệt đới chống nắng, chống ẩm, chống mưa tốt.

Sử dụng màu sắc tươi sáng, cùng tông màu hài hòa trên bề mặt công trình và cả dãy công trình đồng nhất. Hạn chế dùng các màu tối, sẫm, gây cảm giác khó chịu về thị giác.

9.3. Quy hoạch tầng cao:

Tuân thủ theo Quy định quản lý theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu đến năm 2035 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2367/QĐ-UBND ngày 17/8/2020, đảm bảo tuân thủ các nguyên tắc như sau:

9.3.1. 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 đảm bảo các điều kiện sau:

- 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 phải đảm

bảo tỷ lệ cây xanh tối thiểu 20%;

- 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 hồ và 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.

9.3.2 Điều kiện về hệ số sử dụng đất:

Sử dụng hệ số sử dụng đất để tính toán các công trình cao tầng. Các công trình ngoài việc đáp ứng được các yêu cầu tại phần (9.3.1) cần đáp ứng các quy định về Hệ số sử dụng đất (HSSDD) được quy định cụ thể tại bản vẽ quy hoạch phân khu và đảm bảo tuân thủ các nguyên tắc như sau:

- Các lô đất có quy mô lớn 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. Hệ số sử dụng đất tối đa không lớn hơn 13 lần theo QCVN 01:2021/BXD.

- Các lô đất có quy mô trung bình từ 1.000-6.000 m² được xem xét đưa vào quy hoạch cao tầng và đảm bảo hệ số sử dụng đất tối đa 12,8 lần theo QCVN 01:2021/BXD, đồng thời phải đáp ứng yêu cầu sau:

+ Đối với các lô đất có diện tích từ 1.000m² đến nhỏ hơn 1.500m² không xây dựng quá 15 tầng.

+ Đối với các lô đất có diện tích từ 1.500m² đến nhỏ hơn 2.000m² không xây dựng quá 20 tầng.

+ Đối với các lô đất có diện tích từ 2.000m² đến nhỏ hơn 3.000m² không xây dựng quá 25 tầng.

+ Đối với các lô đất có diện tích từ 3.000m² đến nhỏ hơn 6.000m² không xây dựng quá 30 tầng.

+ Các lô đất có quy mô nhỏ dưới 1.000m² không xem xét quy hoạch phát triển nhà cao tầng (không quá 09 tầng và chiều cao không quá 33m).

+ Các lô đất có diện tích dưới 300m² không xây dựng quá 07 tầng.

- Khuyến khích xây dựng các công trình cao tầng đối với các khu đất hỗn hợp nhưng không vượt quá chỉ tiêu đã được xác định trong đồ án quy hoạch.

- Khuyến khích hợp thửa đất để đảm bảo các lô đất đủ kích thước, diện tích xây dựng các công trình có giá trị cao về kiến trúc, cảnh quan.

- 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 các khu vực quy hoạch đất ở + thương mại dịch vụ: 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,...

- Nhà ở, công trình xây dựng trên khuôn viên đất có chiều ngang $\geq 4\text{m}$, diện tích sàn $\geq 250\text{ m}^2$ 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).

9.4. Quy định cụ thể về chiều cao và mật độ xây dựng công trình:

- Nhà ở liền kề: tối đa không quá 6 tầng và không quá 21m đối với các công trình tiếp giáp các đường đô thị; không quá 4 tầng và không quá 15m đối với nhà trong hẻm (lộ giới $< 7\text{m}$). Đồng thời chiều cao không quá 4 lần chiều ngang công trình.

+ Mật độ xây dựng đối với nhóm Đất ở hiện trạng cải tạo chỉnh trang: xác định theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng hiện hành.

+ Mật độ xây dựng đối với nhóm Đất ở mới: xác định trong đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

- Nhà ở biệt thự: tầng cao tối đa 03 tầng và chiều cao tối đa của công trình tính đến đỉnh mái không quá 16m; Mật độ xây dựng tối đa 50%.

- Cách xác định chiều cao của công trình: Chiều cao được tính từ cao độ mặt đất đặt công trình tới điểm cao nhất của công trình (kể cả tầng tum hoặc mái dốc). Đối với công trình/kết cấu đặt trên mặt đất có các cao độ mặt đất khác nhau thì chiều cao tính từ cao độ mặt đất thấp nhất. Nếu trên đỉnh công trình có các thiết bị kỹ thuật như cột ăng ten, cột thu sét, thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời, bể nước kim loại,...thì chiều cao của các thiết bị này không tính vào chiều cao công trình. Bồn nước, bể nước mái cần phải được bố trí khuất tầm nhìn hoặc có giải pháp che chắn đảm bảo mỹ quan đô thị.

- Cách xác định số tầng cao của công trình: là tổng của tất cả các tầng trên mặt đất và tầng nửa/bán hầm nhưng không bao gồm tầng áp mái. Tầng tum không tính vào số tầng cao của công trình khi sàn mái tum có diện tích không vượt quá 30% diện tích của sàn mái. Tầng lửng không tính vào số tầng cao của công trình trong các trường hợp sau:

+ Nhà ở riêng lẻ, nhà ở riêng lẻ kết hợp các mục đích dân dụng khác: Tầng lửng có diện tích sàn không vượt quá 65% diện tích sàn xây dựng của tầng có

công năng sử dụng chính ngay bên dưới và chỉ cho phép có một tầng lửng không tính vào số tầng cao của nhà.

+ Nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp: Duy nhất 01 tầng lửng không tính vào số tầng cao của công trình khi tầng lửng chỉ bố trí sử dụng làm khu kỹ thuật (ví dụ: sàn kỹ thuật đáy bể bơi, sàn đặt máy phát điện, hoặc các thiết bị công trình khác), có diện tích sàn xây dựng không vượt quá 10% diện tích sàn xây dựng của tầng ngay bên dưới và không vượt quá 300m².

+ Các công trình khác: Tầng lửng chỉ bố trí sử dụng làm khu kỹ thuật, có diện tích sàn không vượt quá 10% diện tích sàn xây dựng của tầng có công năng sử dụng chính ngay bên dưới.

9.5. Quy định về khoảng lùi công trình:

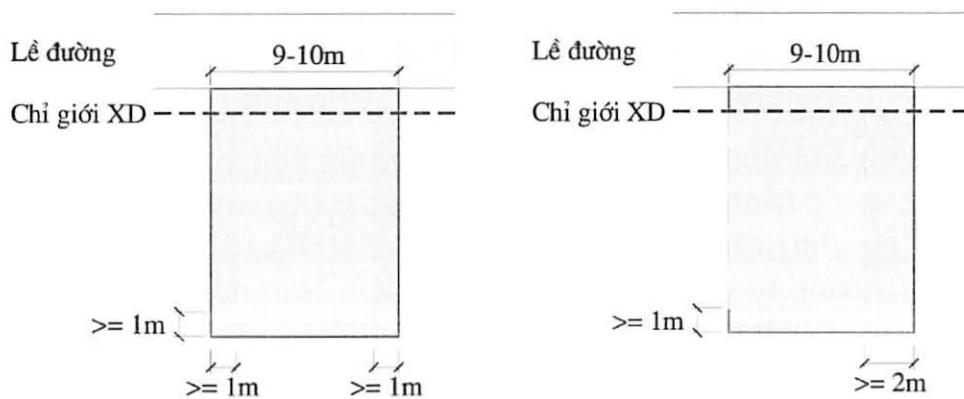
- Khoảng lùi xây dựng phải tuân thủ theo các quy hoạch được duyệt hoặc các quy định của các cấp có thẩm quyền cho tuyến đường cận kề lô đất; đối với Biệt thự thì Khoảng lùi trước tối thiểu là 3m so với chỉ giới đường đỏ.

- Khoảng lùi biên:

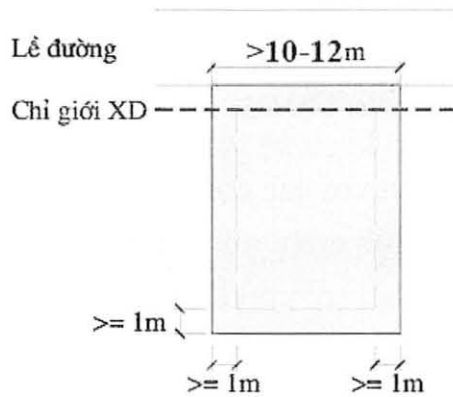
+ Đối với các khu đô thị mới: tuân thủ theo quy hoạch chi tiết được duyệt.

+ Đối với Biệt thự: diện tích lô đất xây dựng Biệt thự tối thiểu là 150m²; trong đó chiều ngang tối thiểu là 9m, chiều sâu tối thiểu là 15m.

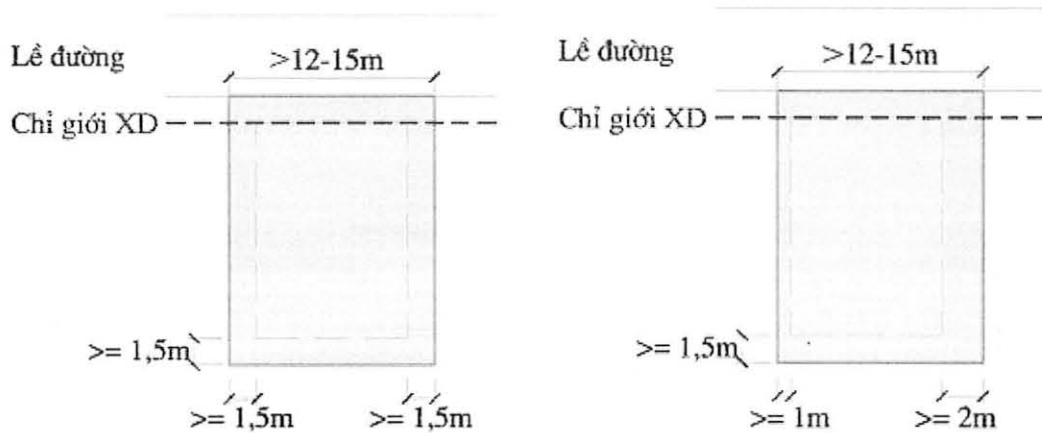
* Đối với lô đất có chiều ngang mặt tiền từ 9m đến 10m: áp dụng khoảng lùi biên mỗi bên tối thiểu là 1m; có thể cho phép làm sát ranh giới biên đất và áp dụng khoảng lùi một bên tối thiểu là 2m.



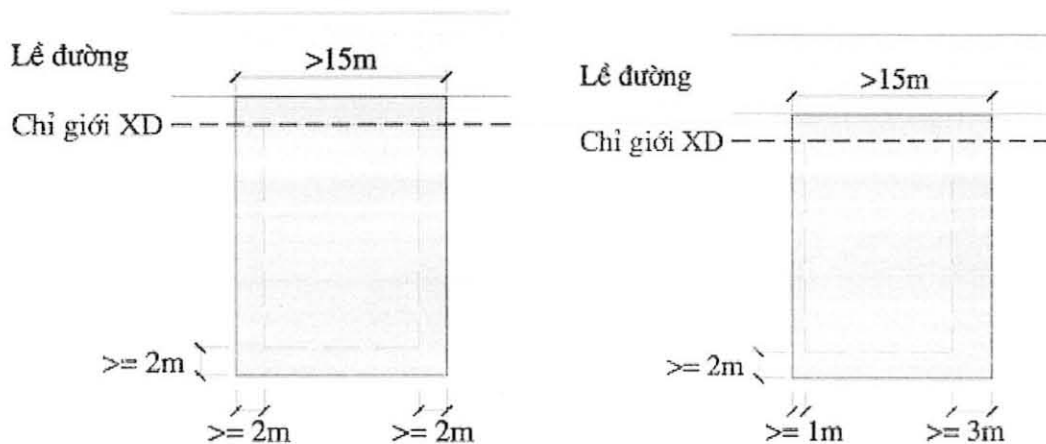
* Đối với lô đất có chiều ngang mặt tiền từ >10m đến 12m: áp dụng khoảng lùi biên mỗi bên tối thiểu là 1,0m.



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



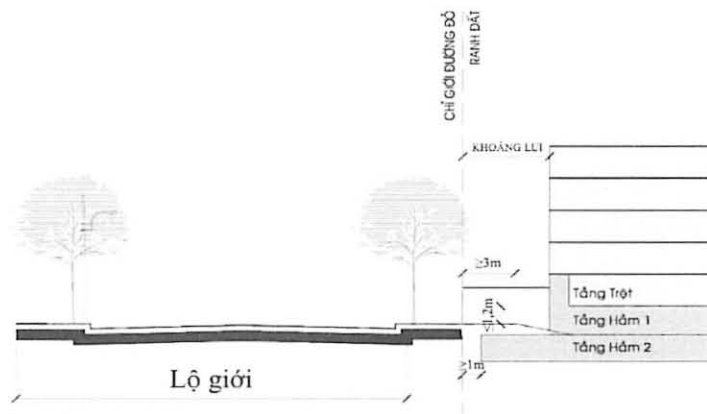
* Đối với lô đất có chiều ngang mặt tiền >15m: áp dụng khoảng lùi biên mỗi bên tối thiểu là 2,0m; có thể cho phép bố trí lệch qua 1 bên cách ranh giới thửa đất tối thiểu là 1,0m và áp dụng khoảng lùi bên còn lại tối thiểu là 3,0m.



9.6. Quy định về việc xây dựng tầng hầm, tầng nửa/bán hầm:

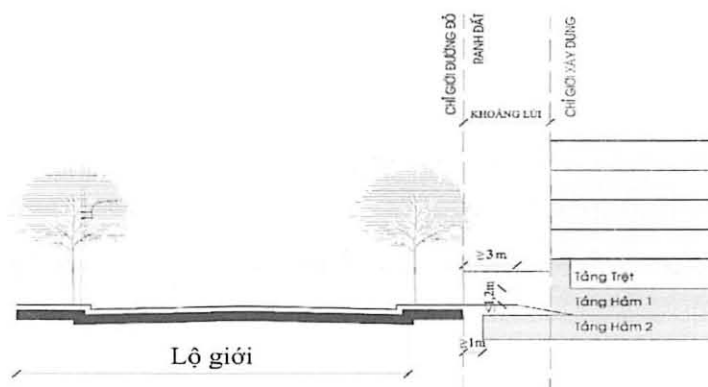
- Tầng hầm (hoặc tầng ngầm): Tầng mà hơn một nửa chiều cao của nó nằm dưới cao độ mặt đất đặt công trình.

- 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 công trình điểm nhấn: tối đa là 3 tầng hầm.
- Đối với công trình trên tuyến đường có lòng đường ≥ 6 làn xe: tối đa là 3 tầng hầm.
- Đối với công trình trên tuyến đường có lòng đường $\geq 10,5\text{m}$: tối đa là 2 tầng hầm.



Tầng hầm nhà ở chung cư, công trình đa năng, trung tâm thương mại

- 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 là 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.



Tầng hầm nhà liên kế, nhà biệt thự

- 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 và sau khi trừ phần diện tích hành lang lộ giới 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 $< 6m$.

- Đối với các khu vực xây dựng công trình ngầm trong bản vẽ quy hoạch công trình ngầm thì tầng hầm (hoặc tầng ngầm), tầng nửa/bán hầm (hoặc tầng nửa/bán ngầm), công trình ngầm khác,... sẽ được xác định cụ thể khi tổ chức lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc thiết kế công trình. Nội dung cụ thể được xác định tại quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư ở các bước tiếp theo phù hợp quy định hiện hành.

9.7. 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 bậu 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

- Phần ngầm dưới mặt đất: mọi bộ phận ngầm dưới mặt đất của ngôi nhà đều không được vượt quá chỉ giới đường đỏ.

- Mái đón, mái hè phố: khuyến khích việc xây dựng mái hè phục vụ công cộng để tạo điều kiện thuận lợi cho người đi bộ. Mái đón, mái hè phố phải:

+ Được thiết kế cho cả dãy phố hoặc cụm nhà, đảm bảo tạo cảnh quan;

+ Đảm bảo tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy;

+ Ở độ cao cách mặt vỉa hè 3,5m trở lên và đảm bảo mỹ quan đô thị;

+ Không vượt quá chỉ giới đường đỏ;

+ Bên trên mái đón, mái hè phố không được sử dụng vào bất cứ việc gì khác (như làm ban công, sân thượng, sân bày chậu cảnh...).

Ghi chú:

1- Mái đón: là mái che của công, gắn vào tường ngoài nhà và đưa ra tới công vào nhà và hoặc che một phần đường đi từ hè, đường vào nhà.

2- Mái hè phố: là mái che gắn vào tường ngoài nhà và che phủ một đoạn vỉa hè.

- Phần nhô ra không cố định:

+ Cánh cửa: ở độ cao từ mặt hè lên 2,5m các cánh cửa (trừ cửa thoát nạn nhà công cộng) khi mở ra không được vượt quá chỉ giới đường đỏ.

+ Các quy định về các bộ phận nhà được phép nhô ra được nêu trong bảng sau:

Các bộ phận nhà được phép nhô ra

Độ cao so với mặt hè (m)	Bộ phận được nhô ra	Độ vron tối đa (m)	Cách mép vỉa hè tối thiểu (m)
≥ 2,5	Gờ chỉ, trang trí	0,2	
≥ 2,5	Kết cấu di động: Mái dù, cánh cửa		1,0 m
≥ 3,5	Kết cấu cố định (<i>phải nghiên cứu quy định trong tổng thể kiến trúc khu vực</i>): - Ban công mái đua - Mái đón, mái hè phố		1,0 0,6

9.8. Các quy định khác:

a) Yêu cầu lô đất xây dựng nhà ở đối với thửa đất đã có nhà ở (không bao gồm phần diện tích hành lang lộ giới, đường giao thông đã có quy hoạch) có diện tích và kích thước thửa đất phải đảm bảo $\geq 45m^2$ và có cạnh tiếp giáp với đường giao thông không nhỏ hơn 5m và chiều sâu thửa đất không nhỏ hơn 5m tại đường phố có lộ giới $\geq 20m$; $36m^2$ và có cạnh tiếp giáp với đường giao thông không nhỏ hơn 4m và chiều sâu thửa đất không nhỏ hơn 4m tại đường phố có lộ giới $< 20m$;

b) Trường hợp các lô đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước ngày đồ án quy hoạch được phê duyệt (sau khi trừ phần diện tích hành lang lộ giới, đường giao thông đã có quy hoạch) có diện tích còn lại từ 25m² đến < 40m² 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.

c) Đối với các thửa đất sau khi giải phóng mặt bằng để thực hiện quy hoạch mà phần diện tích còn lại không đáp ứng điều kiện tại khoản a nêu trên 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.

d) Yêu cầu lô đất xây dựng công trình, nhà ở kết hợp thương mại, dịch vụ đối với đất ở kết hợp với mục đích khác tuân thủ theo quy định về điều kiện tách thửa trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; quy chuẩn, tiêu chuẩn và các quy định khác có liên quan.

e) Không được xây dựng các công trình kiến trúc bằng vật liệu thô sơ (tranh, tre, nứa, lá) trong khu vực đô thị; nếu có yêu cầu đặc biệt về kiến trúc, cơ quan có thẩm quyền có thể xem xét quyết định cụ thể;

Không được xây thêm các hạng mục công trình kiến trúc chắp vá, bám vào kiến trúc chính như thêm mái vào kiến trúc chính, các kiến trúc tạm bợ trên sàn thượng, ban công. Hình thức kiến trúc hiện đại, hạn chế các chi tiết rườm rà, uốn lượn và trang trí quá nặng nề.

Điều 10. Quy định sử dụng đất công trình công cộng

10.1. Phạm vi áp dụng:

- Quy định áp dụng với các công trình công cộng xây mới hoặc cải tạo chỉnh trang. Không áp dụng với các công trình hiện hữu.

- Đất công trình công cộng là đất sử dụng cho các công trình cung cấp dịch vụ công, dịch vụ công cộng, dịch vụ hành chính, dịch vụ cộng đồng, dịch vụ thương mại; được đầu tư hoàn toàn hoặc một phần từ nguồn vốn đầu tư công. Các công trình này được cơ quan Nhà nước quản lý về đất đai, xây dựng, và vận hành toàn bộ hoặc một phần. Cụ thể tại khu vực có các loại hình sau:

- + Công trình cơ quan công sở;
- + Công trình thương mại đô thị (trung tâm thương mại,...);
- + Công trình thương mại đơn vị ở;
- + Công trình y tế đơn vị ở (trạm y tế cấp phường, xã, tiểu khu);
- + Công trình văn hóa hoặc công cộng đô thị;
- + Điểm sinh hoạt văn hóa hoặc công cộng đơn vị ở;

- + Trường mầm non;
- + Trường tiểu học;
- + Trường trung học cơ sở;
- + Trường trung học phổ thông;

- Khi thiết kế xây dựng công trình cần tuân thủ: các chỉ tiêu đã khống chế về chỉ giới đường đỏ, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, Tiêu chuẩn thiết kế và Quy chuẩn xây dựng. Bố trí đủ chỗ đỗ xe, sân bãi đảm bảo yêu cầu đáp ứng tối thiểu nhu cầu sử dụng.

- Hình thức kiến trúc công trình hiện đại, phù hợp với chức năng, yêu cầu theo quy định phải thể hiện được sự thân thiện với môi trường, hài hòa với các công trình lân cận và phù hợp tổng thể khu vực quy hoạch.

- Kiến trúc công trình sẽ được thực hiện ở các dự án thành phần và được xem xét trong hồ sơ thiết kế cơ sở của dự án đầu tư, thiết kế kỹ thuật thi công và việc xây dựng công trình phải theo dự án được phê duyệt.

10.2. Định hướng phát triển hệ thống công trình công cộng:

10.2.1. Đối với công trình y tế:

- Chỉ tiêu về giường bệnh: Chỉ tiêu về diện tích đất/giường bệnh là 100m² đất/giường bệnh.

- Đầu tư xây dựng mới các cơ sở y tế theo quy hoạch, khai thác phục vụ y tế cộng đồng theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành; Củng cố và hoàn thiện mạng lưới y tế cấp cơ sở phục vụ sơ cứu, chăm sóc sức khỏe cộng đồng quy mô tối thiểu 500m²/trạm.

10.2.2. Đối với công trình giáo dục:

- Đối với hệ thống giáo dục phổ thông, mầm non: đối với khu vực dân cư hiện hữu, quy hoạch xây dựng trường thông qua dự án đầu tư từ quỹ đất chuyển đổi chức năng đất nông nghiệp. Đẩy mạnh chương trình hiện đại hóa, chuẩn hóa các trường mầm non và phổ thông.

- Tại khu đô thị mới, xây dựng đồng bộ hệ thống giáo dục phổ thông theo quy chuẩn và tiêu chuẩn đáp ứng mục tiêu giáo dục toàn diện.

- Cho phép kết hợp chức năng tổ chức các nhóm trẻ đối với các công trình xây dựng hợp pháp để khuyến khích xã hội hóa giáo dục mầm non, tăng khả năng đáp ứng cho nhu cầu của trẻ mầm non, nhưng phải đảm bảo các điều kiện về giao thông, chỗ để xe, an toàn sử dụng công trình, phòng cháy chữa cháy và các điều kiện theo quy định của ngành giáo dục.

10.2.3. Đối với hệ thống công trình văn hóa:

- Hoàn chỉnh mạng lưới công trình văn hóa theo tầng bậc ở các khu dân cư.

- Cải tạo chỉnh trang các trung tâm văn hóa hiện có và đầu tư xây dựng mới nhà văn hóa đơn vị ở, nhà thiếu nhi của khu vực hiện hữu.

- Thiết lập hệ thống quảng trường, trung tâm văn hóa – tổ chức sự kiện, các không gian giao lưu cộng đồng, các không gian đi bộ gắn với các công trình tượng đài, tượng đường phố, tranh tường nghệ thuật lớn,...

- Gắn kết với các khu cây xanh, công viên, cơ quan, công trình hành chính công cộng, cơ quan công sở, khu vui chơi giải trí.

10.2.4. Đối với hệ thống trung tâm hành chính cấp cơ sở:

- Khai thác, chỉnh trang cải tạo hệ thống công trình hành chính hiện hữu, đảm bảo phục vụ nhu cầu dịch vụ công của khu vực công viên văn hóa – Đô thị mới Bàu Trũng và khu vực phường Nguyễn An Ninh.

- Phối hợp chức năng hành chính với chức năng công cộng khác (văn hoá, y tế, giáo dục) để tạo dựng lõi tiêu khu đô thị đa chức năng, hiệu quả phục vụ cao.

- Tuân thủ vị trí và quy mô được xác định trong quy hoạch.

10.2.5. Đối với hệ thống thương mại dịch vụ:

- Xây dựng trung tâm mua sắm - thương mại dịch vụ tổng hợp phục vụ cộng đồng dân cư bản địa và khách du lịch;

- Cho phép kết hợp chức năng thương mại, dịch vụ đối với các công trình xây dựng hợp pháp để phát triển hệ thống cửa hàng tiện ích văn minh, hiện đại, đáp ứng nhu cầu của người dân khu vực, nhưng phải đảm bảo các điều kiện về giao thông, chỗ để xe, an toàn sử dụng công trình, phòng cháy chữa cháy và các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh (trừ trường hợp quy định tại Khoản 11, Khoản 12; Điều 6; Luật Nhà ở).

Điều 11. Quy định sử dụng đất không gian mở

11.1. Phạm vi áp dụng:

Không gian mở là các khu vực công cộng ngoài trời gồm các loại hình sau:

- 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.

- 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, 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 thoát nước mưa, hồ Bàu Trũng là không gian tạo cảnh quan nước vừa là hồ điều hòa. 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.

- Không bao gồm các không gian mở sau: đất giao thông, bến xe, bãi đỗ xe công cộng, sân bãi thuộ c đất hạ tầng kỹ thuật.

11.2. Quy định chung đối với không gian mở:

- Bảo đảm tỷ lệ diện tích, cây xanh mặt nước theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy hoạch đã được phê duyệt.

- Tận dụng hệ thống cây xanh mặt nước cho tăng thẩm thấu bề mặt đô thị, tiêu thoát nước và phòng chống ngập úng đô thị dựa trên việc tăng cường khả năng lưu chứa nước tạm thời của các khu vực cây xanh công viên tại các bồn trũng, bể chứa ngầm, tăng cường khả năng điều tiết của hệ thống các hồ nước kết hợp với tạo cảnh quan và điều hòa vi khí hậu, tăng cường khả năng dẫn và tiêu nước của các cống ngầm, tăng cường khả năng thấm hút của các mặt phủ của khu vực cây xanh.

- Bảo vệ môi trường nước bằng việc không cho phép xả nước thải chưa được xử lý đạt tiêu chuẩn, quy chuẩn về môi trường trực tiếp ra hồ và kênh thoát nước. Quy hoạch vị trí và chất lượng nước tại các điểm xả để đảm bảo khả năng tự làm sạch và phù hợp với khả năng tiếp nhận chất ô nhiễm của sông, hồ.

- Kè chống xói lở và có kế hoạch nạo vét bùn cặn, đảm bảo tiết diện thoát nước cho hệ thống kênh và hồ.

11.3. Quy định về công trình xây dựng trong không gian mở:

- Chức năng công trình xây dựng trong không gian mở phải phù hợp chức năng chính của không gian. Các chức năng phù hợp chức năng công viên gồm: điểm thông tin hướng dẫn, bán vé du lịch công viên, nhà vệ sinh công cộng, quán café, quán ăn nhỏ, nhà thuyền, nhà nghỉ, kios, các điểm dịch vụ vui chơi giải trí, các sân tập thể thao, vườn hoa, vườn cảnh. Các công trình không phù hợp chức năng chính của công viên không được khuyến khích xây dựng.

- Hạn chế xây dựng tường rào ngăn cách không gian mở.

- Mật độ xây dựng công trình tối đa 5%. Tỷ lệ phủ xanh tối thiểu 60%; diện tích bề mặt cứng (phủ bê tông) không quá 20% diện tích khuôn viên ngoài công trình.

Điều 12. Quy định sử dụng đất an ninh quốc phòng

- Các khu quốc phòng, an ninh, được giữ nguyên ở vị trí hiện tại.
- Khu quốc phòng, an ninh được quản lý theo chế độ sử dụng đất quốc phòng, an ninh được quy định trong các văn bản pháp luật hiện hành.

Điều 13. Quy định sử dụng đất công trình hạ tầng kỹ thuật

13.1. Hệ thống công trình đầu mối và hành lang hạ tầng kỹ thuật:

Bao gồm các công trình đầu mối về giao thông, thoát nước mặt (hồ, kênh mương, cống thoát nước chính), thoát nước thải (trạm xử lý, trạm bơm, cống thoát nước thải, hồ chứa hoặc xử lý sinh học), cấp điện (trạm biến áp và hành lang tuyến điện 110KV trở lên), cấp nước (nhà máy nước, giếng khai thác, tuyến ống truyền tải), công trình viễn thông, tuynel kỹ thuật chính đô thị,...

- Quy hoạch quy định vị trí, quy mô, tính chất, nguyên tắc kết nối vận hành và phải được chính xác hóa trong quy hoạch chuyên ngành, quy hoạch chi tiết.

- Về khoảng cách cách ly an toàn và vệ sinh môi trường tuân thủ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn phù hợp đối với từng chuyên ngành.

- Không cho phép xâm phạm các công trình đầu mối, hành lang hạ tầng kỹ thuật hiện có, hoặc chuyển đổi quỹ đất dự kiến sử dụng dành cho công trình đầu mối và hành lang hạ tầng kỹ thuật cho các mục đích sử dụng đất lâu dài khác (trừ trường hợp là hành lang công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm và phía trên là các công trình công cộng, tuy nhiên phía trên chỉ được bố trí khuôn viên cảnh quan hoặc bãi đỗ xe nổi,...).

13.2. Yêu cầu đối với các hoạt động trong hành lang bảo vệ nguồn nước:

13.2.1. Tổ chức, cá nhân, hộ gia đình sinh sống, hoạt động sản xuất, kinh doanh, dịch vụ trong phạm vi hành lang bảo vệ nguồn nước phải bảo đảm các yêu cầu sau đây:

- Không được gây sạt, lở hồ chứa hoặc gây ảnh hưởng nghiêm trọng, uy hiếp đến sự ổn định, an toàn của hồ điều hòa.

- Không làm ảnh hưởng đến các chức năng của hành lang bảo vệ nguồn nước đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

- Không gây ảnh hưởng xấu đến cảnh quan, môi trường sinh thái trong phạm vi hành lang bảo vệ nguồn nước.

- Thực hiện các biện pháp bảo vệ tài nguyên nước theo quy định của pháp luật.

13.2.2. Tổ chức, cá nhân phải có ý kiến thống nhất bằng văn bản của cơ quan chuyên ngành về ảnh hưởng đến chức năng của hành lang bảo vệ nguồn nước khi thực hiện các hoạt động trong hành lang bảo vệ nguồn nước sau đây:

- Xây dựng kho bãi, bến, cầu, đường giao thông, các công trình ngầm và công trình kết cấu hạ tầng khác.

- San, lấp, kè hồ chứa nước thủy lợi, hồ tự nhiên, hồ nhân tạo, trừ trường hợp xây dựng công trình cấp bách phục vụ phòng, chống, khắc phục thiên tai.

- Khoan, đào phục vụ hoạt động điều tra, khảo sát địa chất, thăm dò, khai thác khoáng sản, xử lý nền móng công trình, tháo khô mỏ.

- Khai thác khoáng sản, vật liệu xây dựng.

Điều 14. Quy định đối với các đồ án quy hoạch chi tiết, dự án

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

- Đối với các đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, các dự án đầu tư thuộc các khu vực khác trong khu Bàu Trũng thì thực hiện theo đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công viên văn hóa – Đô thị mới Bàu Trũng, thành phố Vũng Tàu. Việc quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan tuân thủ theo Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Quy chế quản lý kiến trúc đô thị thành phố Vũng Tàu và các quy định hiện hành khác có liên quan.

Điều 15. Quy định các hệ thống hạ tầng kỹ thuật

15.1. Quy định chung quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

Tại khu vực quy hoạch, các hệ thống hạ tầng kỹ thuật như quy hoạch san nền, giao thông, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện và chiếu sáng, thông tin liên lạc và cáp truyền hình,... được thể hiện trong các bản vẽ quy hoạch phân khu 1/2000 đính kèm theo Quyết định phê duyệt và sẽ được thiết kế cụ thể chi tiết trong hồ sơ dự án đầu tư, thiết kế cơ sở và thiết kế kỹ thuật thi công công trình, trên cơ sở thỏa thuận đấu nối với các cơ quan quản lý chuyên ngành. Cụ thể như sau:

15.2. Quy định quản lý giao thông:

15.2.1. Quy định chung quản lý giao thông:

Quy hoạch giao thông các tuyến chính trong khu vực phải tuân thủ theo bản vẽ quy hoạch giao thông kèm theo đồ án điều chỉnh quy hoạch được duyệt.

- Đường bộ: Hệ thống giao thông chính tuân thủ đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung Thành phố Vũng Tàu đến năm 2035 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

- Đường trục chính đô thị: Giữ nguyên, nâng cấp các trục dọc, ngang đô thị với 04 trục chính: Đường 2/9, đường 3/2, đường Nguyễn An Ninh, đường Nguyễn

Hữu Cảnh. Phát triển xây dựng mới các trục cảnh quan hướng biển nối tiếp từ trục đường công nghiệp Sao Mai - Bến Đình (lộ giới 56m) và hẻm 442 Bình Giã (lộ giới 33m).

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

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

+ Đường phân khu vực là các đường chia tạo các lô phân khu, là thành phần của hệ thống đường khung quy hoạch. Đồ án Quy hoạch phân khu chỉ định cụ thể đến cấp đường này. Dưới cấp đường này, đồ án chỉ gợi ý hướng tuyến, quy định tỷ trọng giao thông để các quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư tiếp tục nghiên cứu thực hiện.

+ Đối với mạng lưới giao thông của đô thị hiện hữu đã hình thành ổn định tiếp tục hoàn thiện và quản lý cấp phép xây dựng trên trục các tuyến đường theo chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng đã được quy hoạch trong bản vẽ Quy hoạch hệ thống giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.

+ Nâng cấp mở rộng đường các tuyến đường phân khu vực, tăng cường kết nối lại cho các khu ở cũ, đảm bảo an toàn chữa cháy, lộ giới 13 ÷ 20,5m.

- Đường nội bộ khu dân cư hiện hữu: Đối với các tuyến xây mới đảm bảo bề rộng nền đường từ 13m trở lên, hè mỗi bên từ 3m trở lên. Đối với các tuyến giao thông ngõ xóm trong khu vực dân cư hiện trạng, chú trọng việc cải tạo chất lượng mặt đường, đảm bảo bề rộng tối thiểu 4m cho việc bố trí hạ tầng kỹ thuật ngầm, xe cứu thương, cứu hỏa có thể vào khi gặp sự cố.

15.2.2. Các quy định về lộ giới đường hẻm, lối đi chung, góc vát giao lộ:

- Đường hẻm: là các tuyến đường phục vụ giao thông nội bộ khu vực dân cư hiện hữu; Có các loại đường hẻm như sau:

+ Hẻm chính: là đường hẻm được nối thông vào đường phố và các hẻm nhánh hoặc hẻm cụt khác.

+ Hẻm nhánh: là đường hẻm được nối vào đường phố hoặc hẻm chính, hoặc có liên thông với hẻm khác.

+ Hẻm cụt: là đường hẻm chỉ nối một đầu vào đường hẻm khác hoặc đường phố.

+ Lối đi chung: là đường hẻm cụt có chiều dài không quá 25m, phục vụ giao thông nội bộ cho một số căn hộ.

- Quy định về lộ giới:

Lộ giới áp dụng cho hẻm nhánh và hẻm cụt theo Bảng dưới đây

STT	Chiều dài hẻm	Lộ giới tối thiểu	Ghi chú
1	Nhỏ hơn 100m	4,0m	Khi không có trụ điện
2	100m - 200m	5,0m	
3	Lớn hơn 200m	6,0m	

+ Chiều rộng lối đi chung được chọn cho phép nhỏ hơn 4,0m nhưng không nhỏ hơn 2m, trên cơ sở ý kiến đồng thuận của các hộ dân trong khu vực hẻm.

+ Đối với các hẻm nhánh nối hai đầu với hẻm chính có chiều dài từ 50m trở xuống có lưu lượng giao thông không đáng kể và hiện trạng có các căn nhà ở đã xây dựng kiên cố và có giấy phép xây dựng nằm dọc theo đường hẻm thì cho phép xác định lộ giới như lối đi chung (rộng tối thiểu 2m) với ý kiến đồng thuận của các hộ dân trong khu vực hẻm trên.

+ Ở những nơi có mật độ dân cư sống hai bên hẻm quá cao (trên 300 người/ha) hoặc dọc theo hẻm có trụ điện cần tăng thêm 0,5m cho lộ giới quy định đối với các hẻm có lộ giới tối thiểu.

+ Đối với các khu dân cư mới, ít công trình hiện hữu, cho phép điều chỉnh quy định chiều rộng lộ giới tối thiểu cao hơn quy định (tại bảng trên) từ 0,5 - 1m và phù hợp với điều kiện thực tế tại địa phương.

+ Việc cải tạo mở rộng các hẻm theo quy định này thì tìm tuyến được xác định là tìm hẻm hiện trạng.

- Quy định về góc vát giao lộ tại điểm kết nối:

+ Tại khu vực giao nhau giữa các đường hẻm có lộ giới lớn hơn 4m và giữa hẻm chính với đường phố phải thực hiện vát góc theo quy định (bằng 50% so với quy định cho đường phố theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành).

+ Không vát góc đối với các hẻm có lộ giới nhỏ hơn 4m, các đường hẻm khác và công trình xây dựng cải tạo, nâng cấp hoặc xây dựng mới phải bo tròn cạnh ở tầng trệt và ở lầu trên với bán kính $R=1m$ để giảm mức độ ảnh hưởng đến lưu thông.

+ Đối với các khu vực xây dựng mới, các khu vực bố trí nhà ở liên kế, tiêu chuẩn góc vát theo Tiêu chuẩn thiết kế nhà ở liên kế TCVN 9411:2012.

15.2.3. Giao thông công cộng:

Xây dựng hệ thống bus vận tải hành khách công cộng theo định hướng quy hoạch giao thông công cộng trong Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu.

15.2.6. Giao thông tĩnh:

- Bãi đỗ xe và bến xe:

+ Bố trí hệ thống bãi đỗ xe mặt đất xung quanh khu vực công viên hồ Bàu Trùng.

+ Bố trí bãi đỗ xe ngầm tại khu vực quảng trường, khu vực bố trí công trình trung tâm văn hóa – sự kiện.

+ Đối với các khu chức năng bố trí quỹ đất đảm bảo nhu cầu đỗ xe cho nội bộ công trình.

15.2.7. Quy định khác:

- 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 phân khu cần đảm bảo chỉ tiêu $4m^2/\text{người}$; 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).

15.2.8. Các nút giao thông và công trình phục vụ giao thông:

- Đối với các nút giao thông xây dựng mới, điều tiết phân luồng giao thông theo đảo giao thông.

- Bố trí các hệ thống biển báo đảm bảo an toàn giao thông.

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

15.2.9. Quy định bảo vệ lộ giới:

- Nghiêm cấm xây dựng hoặc có bất kỳ hành động lấn chiếm nào xâm phạm chỉ giới đường đỏ quy định trong Bản đồ quy hoạch giao thông và mặt cắt ngang điển hình từng tuyến đường;

- Không một công trình hoặc bộ phận công trình xây mới hoặc cải tạo nào được phép xâm phạm chỉ giới đường đỏ;

- Nghiêm cấm phá hoại hoặc làm tổn hại bất kỳ thành phần nào của công trình giao thông và hạ tầng kỹ thuật.

15.2.10. Quy định kỹ thuật đối với đường giao thông:

* Hệ thống tiện ích giao thông:

- Vía hè: Vía hè trên từng tuyến đường phải được thiết kế, xây dựng đồng bộ về vật liệu, kết cấu, hình dạng, kích thước, màu sắc của bó vỉa, gạch lát. Đồng thời, đảm bảo bền vững về khả năng chịu lực và mỹ quan đô thị.

Cao độ vỉa hè phải đảm bảo độ dốc ngang thoát nước từ 1,0% đến 2,0%, cao độ vỉa hè mới phải phù hợp với cao độ khu vực liền kề, đảm bảo thoát nước chung và thuận lợi khi sử dụng, đặc biệt là thuận tiện cho người khuyết tật tiếp cận sử dụng; Vía hè phải ưu tiên theo hướng tạo điều kiện thuận lợi nhất cho người đi bộ và tạo được mảng xanh, cây xanh với diện tích hợp lý, tiết kiệm. Tùy theo đặc điểm của từng tuyến đường, dành mặt cắt ngang từ 1,0m đến 2,5m cho người đi bộ, phần diện tích còn lại phải thực hiện trồng cường mảng xanh và cây xanh đường phố.

- Sơn kẻ vạch: Vạch kẻ đường phải đảm bảo cho xe chạy trên đường êm thuận, đảm bảo độ bám giữa lốp xe và mặt đường, không bị trơn trượt, không cao quá mặt đường 6mm.

Khi sử dụng, lựa chọn vạch kẻ đường phải đảm bảo hợp lý về tổ chức giao thông đối với từng tuyến đường và căn cứ vào chiều rộng bề mặt đường phần xe chạy, tốc độ xe chạy, lưu lượng, phương tiện và người đi bộ tham gia giao thông để quy định.

- Lan can: Đối với các cầu qua hồ Bàu Trũng, lan can bảo vệ phải tuân thủ các quy định về tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành, đặc biệt là các cầu có bố trí làn đường dành cho người đi bộ.

Đối với các tuyến đường có gắn với kè hồ lan can bố trí ở đỉnh kè và phải đảm bảo phù hợp với mỹ quan khu vực.

+ Cống qua đường: Lắp đặt, lựa chọn kết cấu cống phải phù hợp với tải trọng và kết cấu nền đường. Chiều dài đốt cống và phân đoạn quy định tùy thuộc vào điều kiện địa phương và điều kiện chế tạo nhưng không vượt quá 5m, khi dùng cống bê tông cốt thép có chiều dài đốt cống từ 3m trở lên phải kiểm soát sức chịu uốn của cống theo phương ngang đường. Hình dạng và kích thước các cửa cống phải đảm bảo cho nước chảy được thuận lợi và đảm bảo ổn định của nền cạnh cống. Đảm bảo không thấm nước ở các khe nối giữa các đốt cống và đảm bảo ổn định chống thấm cho nền đường.

- Các tuyến hạ tầng ngầm theo đường: Tuân thủ Quy chuẩn về xây dựng ngầm và giấy phép xây dựng.

Không được xây dựng vượt quá chỉ giới xây dựng. Công trình xây dựng vượt quá chỉ giới đường đỏ đã được xác định thì phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép.

Xây dựng các cống, bể kỹ thuật hoặc hào, tuy nen kỹ thuật để bố trí các đường dây và đường ống kỹ thuật.

- Cây xanh: Đối với các tuyến đường có lộ giới từ 30m trở lên, trồng cây bóng mát có chiều cao 10-15m và khoảng cách giữa các cây là 8-12m.

Đối với các tuyến đường có lộ giới dưới 30m, trồng cây bóng mát có chiều cao dưới 10m và khoảng cách giữa các cây là 4-8m.

Đối với dải phân cách, trồng cây có chiều cao thấp thuộc nhóm cây bụi nhằm lọc bớt ánh sáng đèn của các phương tiện đi ngược chiều nhau. Không trồng nhiều loại cây trên cùng một tuyến đường.

Đối với các tuyến trục chính cảnh quan của đô thị có bề rộng dải phân cách lớn (10-20m) có thể kết hợp trồng cây bụi và cây bóng mát có chiều cao <10m để tạo mảng xanh và mỹ quan đô thị.

- Đèn hiệu: Mặt đèn tín hiệu phải vuông góc với tim làn đường phía tay phải người sử dụng. Theo chiều ngang, đèn đặt trên lề đường hoặc giải phân cách và cách mép phần xe chạy từ 0,5m - 2,0m.

Ở khu vực đông dân cư, đèn có thể treo ở giữa nơi đường giao nhau phía trên phần xe chạy, điểm thấp nhất của đèn đến phần xe chạy từ 5m-5,5m.

- Biển báo: Đặt ở lề đường, vỉa hè, phải cách mép ngoài mặt đường kể cả những nơi bố trí làn đường dừng xe khẩn cấp, làn đường tăng, giảm tốc ít nhất là 0,5m. Nếu đặt trong dải phân cách, phải cách mép ngoài dải phân cách ít nhất 1m.

Độ cao từ trung tâm phần có biển đến mép phần xe chạy là 1,8m đối với đường ngoài phạm vi khu vực đông dân cư và 2m đối với đường trong phạm vi khu vực đông dân cư.

Biển báo phải được sơn màu phản quang theo quy định và có thể nhìn thấy rõ cả ban ngày và ban đêm.

* Đảm bảo an toàn giao thông:

- Tầm nhìn: Công trình xây dựng, cây xanh không được làm hạn chế tầm nhìn và che khuất các biển báo hiệu, tín hiệu điều khiển giao thông.

- Khoảng cách tầm nhìn một chiều trên bình đồ và mặt cắt dọc phụ thuộc vào tốc độ tính toán, nhưng tối thiểu phải đảm bảo:

+ Đường giao thông đối ngoại: $\geq 75m$

+ Đường khu vực, đường nội bộ: $\geq 40m$.

- Các công trình công cộng có đông người ra vào, chờ đợi, các công trình trên hè phố như kios, bến chờ phương tiện giao thông công cộng phải đảm bảo đủ khoảng không cho người đợi, không được gây ùn tắc giao thông.

- Góc vát tại các nơi đường giao nhau: đảm bảo tầm nhìn an toàn khi lưu thông trên đường phố theo tiêu chuẩn thiết kế đường đô thị. Đối với giao cắt giữa giao thông nội thị và giao thông đối ngoại cần xây dựng hệ thống biển báo, đèn hiệu an toàn, cầu vượt hoặc đảo giao thông dẫn hướng.

15.2.11. Quy định đối với giao thông tĩnh và các công trình giao thông phụ trợ:

- Hệ thống xe bus công cộng trong khu vực là sự kế thừa quy hoạch mạng lưới xe bus công cộng của đồ án quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu.

- Xây dựng các tuyến xe bus nội thị đảm bảo phục vụ đầy đủ nhu cầu đi lại của người dân trong khu vực.

- Các trạm dừng xe bus đặt cách nhau từ 500m - 1000m, 5 - 10 phút đi bộ.

- Trạm dừng xe phải bố trí cách ngã giao nhau tối thiểu 15m.

- Chỗ chờ và lên xuống xe phải cao hơn chỗ xe đỗ tối thiểu 20cm và được bảo vệ bằng đá vỉa, bề mặt chỗ chờ và lên xuống xe có độ nhám tốt.

- Độ dốc dọc của trạm dừng xe không lớn hơn 2%. Độ dốc ngang tùy thuộc loại mặt đường, nên dùng 1-1,5% hoặc bằng độ dốc ngang của phần xe chạy.

- Áp dụng kiểu trạm dừng xe túi hờ.

- Trên các trạm dừng xe cần làm ghế ngồi, mái che cho khách cũng như phải trồng cây bóng mát, đặt thùng rác công cộng và các biển báo thông tin du lịch.

15.3. Quy định quản lý cao độ nền và thoát nước mưa:

15.3.1. Quy định chung:

- Quy hoạch cao độ nền, hệ thống thoát nước mưa và công trình hạ tầng thoát nước chính tuân thủ định hướng theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu đến năm 2035 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 17/5/2019.

- Tuân thủ các quy hoạch dự án đang triển khai trong khu vực.

- Tận dụng triệt để địa hình tự nhiên, hạn chế tối đa công tác đào đắp, phá vỡ sinh thái tự nhiên và khối lượng san đắp nền kinh tế nhất.

- Xác định cao độ xây dựng cho các khu vực xây dựng mới đảm bảo yêu cầu kỹ thuật phù hợp với cấp đô thị, mức độ bảo vệ đô thị, tận dụng tối đa địa hình tự nhiên, tránh đào đắp lớn, tránh ngập úng.

- Xác định lưu vực và hướng thoát nước chính phù hợp với địa hình tự nhiên, tận dụng hệ thống sông mương tiêu thủy lợi chính hiện có làm các trục tiêu nước chính cho khu vực khi mưa lớn.

- Xác định các vùng có nguy cơ chịu ảnh hưởng của thiên tai và các giải pháp phòng chống thiên tai.

- Độ dốc dọc đường theo quy chuẩn hiện hành để đảm bảo giao thông và thoát nước mưa thuận lợi: $0,004 \leq id \leq 0,10$.

- Đảm bảo độ dốc nền theo quy chuẩn, nhỏ nhất là 0,004 để đảm bảo thoát nước tự chảy.

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

- Hệ thống thoát nước mưa đảm bảo tự chảy, thoát nước nhanh không gây ngập úng.

- Ngăn cấm việc đầu nôi xả thải từ mọi nguồn phát sinh vào hệ thống rãnh, mương và cống ngầm của hệ thống thoát nước mưa.

15.3.2. Quy định về cao độ nền xây dựng:

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

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

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

15.3.3. Quy định về thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa phải tuân thủ theo quy hoạch và quy định chuyên ngành. Khi đầu nôi hệ thống thoát nước mưa và thoát nước thải phải được sự thỏa thuận của các cơ quan quản lý chuyên ngành.

Hệ thống thoát nước mưa đảm bảo tự chảy, thoát nước nhanh không gây ngập úng. Độ dốc dọc đường theo quy chuẩn hiện hành để đảm bảo giao thông và thoát nước mưa thuận lợi: $0,004 \leq id \leq 0,10$. Đảm bảo độ dốc nền theo quy chuẩn, nhỏ nhất là 0,004 để đảm bảo thoát nước tự chảy.

Kênh thoát nước chính của Thành phố:

- Khu vực dân cư hiện trạng cải tạo, khu vực đã hoàn chỉnh xây dựng theo quy hoạch: mạng lưới thoát nước mưa được thay thế mới đảm bảo khớp nối thoát nước với hệ thống hồ điều hòa Bàu Trũng.

Thay thế tuyến kênh tiêu hiện trạng tiếp giáp phía Đông Nam nhà thi đấu bằng tuyến cống hộp 5x2m chạy dọc tuyến đường quy hoạch và bổ sung tuyến cống hộp 2x2m nối cống hộp hiện trạng 2x2m chạy dọc tuyến đường 3/2 kết nối hoàn chỉnh trục tiêu nước Bàu Sen – Bàu Trũng. Tại hạ lưu hồ Bàu Trũng: Bổ sung tuyến cống hộp 2x2m song song với cống hộp hiện hữu qua khu Trung tâm Chí Linh.

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

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

15.4. Quy định quản lý hệ thống cấp điện và chiếu sáng đô thị:

15.4.1. Quy định nguồn điện:

Nguồn điện cấp cho khu vực quy hoạch là trạm biến áp 110KV Thăng Tam công suất 2x63 MVA và hỗ trợ từ trạm 110kV Sao Mai - Bến Đình có công suất 2x63 MVA.

15.4.2. Quy định đối với lưới 110kV:

Mạng lưới cấp điện: Xây mới tuyến cáp ngầm 110kV Vũng Tàu - Thăng Tam, cấp điện cho trạm 110kV Sao Mai - Bến Đình, tiết diện XLPE-1000, chiều dài tuyến khoảng 4km.

15.4.3. Quy định đối với lưới trung thế:

Xây mới nhánh rẽ 110kV ngầm mạch kép cấp điện cho trạm 110kV Sao Mai-Bến Đình từ trạm 110kV Thăng Tam, chiều dài tuyến khoảng 0,7km.

Xây mới 04 xuất tuyến 22kV ngầm từ trạm 110kV Thăng Tam cấp điện cho các phụ tải trong khu vực và liên kết với vùng phụ cận. Các tuyến điện xây mới sử dụng cáp ngầm 35(24)KV-XLPE/PVC/PVC/CU 240mm² làm tuyến đường trục. Đường điện đi trong hào cáp trên vỉa hè, độ chôn sâu 0,7m-1m, khoảng cách đến các công trình phải đảm bảo quy chuẩn. Khi vượt đường cáp ngầm phải luôn trong ống nhựa chịu lực siêu bền theo đúng tiêu chuẩn ngành điện.

Kết cấu lưới trung thế tuân thủ nguyên tắc xây dựng mạch vòng kín vận hành hở và có liên kết, hỗ trợ nhau. Trong chế độ làm việc bình thường, khả năng tải không vượt quá 70% công suất, để đảm bảo dự phòng vận hành.

15.4.4. Quy định đối với lưới điện và trạm hạ thế:

Bố trí các trạm hạ áp 22/0,4kV tại khu vực cây xanh, đất công cộng để cấp điện cho phụ tải nhỏ (khu nhà ở thấp tầng, công cộng - dịch vụ nhỏ, chiếu sáng,...).

Hệ thống lưới hạ thế sử dụng cấp điện áp 380/220V ba pha bốn dây trung tính nối đất trực tiếp. Lưới hạ thế khu vực sử dụng cáp ngầm đi trong tuynel hoặc hào kỹ thuật.

Bán kính lưới hạ thế không quá 300m trong đô thị, nhằm tránh độ sụt áp cuối đường dây.

15.4.5. Nguồn và mạng lưới chiếu sáng đô thị:

Nguồn điện cấp cho chiếu sáng được lấy ở đầu hạ áp của các trạm biến áp trong khu vực hoặc trạm biến áp chiếu sáng.

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

Các tuyến giao thông có mặt cắt >10,5m bố trí chiếu sáng 2 bên đường, đường có mặt cắt <10,5 m bố trí 1 tuyến chiếu sáng 1 bên đường. Hình thức chiếu sáng dùng đèn cao áp sodium công suất 250W -220V.

15.4.6. Quy định về chiếu sáng cảnh quan:

Giải pháp chiếu sáng không gian công cộng phải góp phần tăng tính thẩm mỹ, góp phần hài hòa giữa các yếu tố cảnh quan như cây xanh, mặt nước thảm cỏ...với các công trình kiến trúc. Cần lựa chọn, sử dụng các hình thức và phương thức chiếu sáng sao cho phù hợp từng công trình.

15.5. Quy định quản lý hệ thống thông tin liên lạc:

15.5.1. Quy định chung:

Hệ thống thông tin liên lạc và cáp truyền hình phải tuân thủ theo quy hoạch và quy định chuyên ngành. Khi đấu nối hệ thống thông tin liên lạc và cáp truyền hình phải ngầm hóa và được sự thỏa thuận của các cơ quan quản lý chuyên ngành.

- Nguồn cấp thông tin liên lạc: Nguồn cấp dựa trên cơ sở mạng cáp viễn thông của thành phố được truyền dẫn, kết nối chuẩn với mạng viễn thông,...và theo quy hoạch hạ tầng kỹ thuật viễn thông được UBND tỉnh phê duyệt.

- Công trình thông tin - liên lạc công cộng: Ưu tiên sử dụng không gian xây dựng. Các đường cáp thông tin, đường dây thuê bao được kết hợp bố trí trong công trình hạ tầng kỹ thuật. Các điểm cung cấp dịch vụ viễn thông công cộng nên đặt tại các vị trí trung tâm và nơi tập trung dân cư để phục vụ nhu cầu của người sử dụng.

- Đối với các doanh nghiệp khai thác dịch vụ phải phối hợp sử dụng chung cơ sở hạ tầng viễn thông, đặc biệt là mạng ngoại vi phải tuân thủ theo Nghị định 72/2012 về quản lý và sử dụng chung công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Đối với trạm chuyển mạch: đáp ứng được nhu cầu và sẵn sàng sử dụng công nghệ thế hệ sau (NGN) của hệ thống thành phố Vũng Tàu. Nguồn tín hiệu

được cung cấp từ các nhà cung cấp dịch vụ trong nước. Các đơn vị chức năng của khu vực nghiên cứu quy hoạch sử dụng các tổng đài vệ tinh để kết nối vào mạng chung thành phố Vũng Tàu.

- Đối với mạng truyền dẫn: Phải đảm bảo các yếu tố kỹ thuật chuyên ngành và mỹ quan đô thị;

- Đối với kết cấu hệ thống mạng: Hạ ngầm toàn bộ cáp liên đài cũng như cáp ngoại vi trong khu vực nghiên cứu thiết kế. Trên đường nội bộ có mặt cắt nhỏ, có thể chôn trực tiếp với ống nhựa bảo vệ cáp tín hiệu.

- Hệ thống công bề tổ chức theo nguyên tắc mạng ngoại vi và có khả năng cho các nhà cung cấp dịch vụ khác sử dụng để cùng phát triển.

- Trạm thu phát sóng: Khi xây dựng trạm thu phát sóng (BTS) cần phải đảm bảo đầy đủ thủ tục cũng như tiêu chuẩn hiện hành của Bộ Xây dựng và Bộ Thông tin- truyền thông. Đặc biệt là tiêu chuẩn TCVN 3718-1-2005 về an toàn bức xạ sóng radio;

- Đối với công nghệ thông tin: Xây dựng cơ chế khuyến khích ứng dụng công nghệ mới để tích hợp với các thiết bị viễn thông nhằm cung cấp đa dịch vụ. Đảm bảo an ninh, an toàn thông tin, bảo vệ an ninh quốc phòng. Hướng tới hệ thống điều hành chính quyền điện tử, xã hội tin học. Đảm bảo hạ tầng thông tin liên lạc có tính thống nhất, đồng bộ với các hạ tầng kỹ thuật khác.

15.5.2. Mạng điện thoại:

- Nhu cầu điện thoại được cung ứng bởi các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông. Đơn vị cung cấp dịch vụ cần xây dựng mới hệ thống tổng đài vệ tinh tại đây nhằm đáp ứng khoảng 15.000 thuê bao. Các đơn vị chức năng sử dụng các tổng đài để kết nối vào mạng PSTN.

15.5.3. Mạng truyền hình:

Mạng TV đảm nhận cung cấp dịch vụ truyền hình cho cộng đồng sống và làm việc trong khu vực. Nhà cung cấp dịch vụ truyền hình sẽ triển khai hệ thống thu phát tín hiệu thông qua thiết bị của nhà cung cấp hoặc cáp tín hiệu hữu tuyến. Mạng cáp truyền hình sẽ đi trong hệ thống, công bề chung của toàn bộ hệ thống thông tin liên lạc.

15.5.4. Mạng truyền hình và truyền thanh nội bộ:

Sử dụng thiết bị thu/phát vô tuyến của mạng phát thanh tại mỗi đơn vị chức năng. Anten của các thiết bị này có thể lắp đặt tại trung tâm dân cư hoặc trung tâm thuê bao.

15.5.5. Mạng ngoại vi:

Mạng ngoại vi gồm các hệ thống công, bề cáp và hầm cáp chạy trên vỉa hè trong các ô quy hoạch. Hệ thống này được ngầm hóa hoàn toàn. Mương dẫn cáp sử dụng kiểu 3 ống/3 lớp và 3 ống/2 lớp. nắp bề cáp sử dụng loại nắp hợp với địa

hình và tích chất đô thị. Tại mỗi ô quy hoạch sẽ có một bể kết nối cấp thông tin. Ống nhựa bảo vệ cấp dùng ống HDPE $\phi 110$.

15.6. Quy định quản lý hệ thống cấp nước

15.6.1. Quy định về nguồn nước

Nguồn nước dùng cho thành phố Vũng Tàu dẫn từ Nhà máy nước Hồ đá Đen và Nhà máy nước sông Dinh.

15.6.2. Quy định về mạng lưới đường ống

- Các tuyến dẫn chính phải tuân thủ theo quy hoạch chung đã xác định. Kiểm soát chặt chẽ các điểm đấu nối trên đường ống dẫn chính. Khi đấu nối hệ thống cấp nước phải được sự thỏa thuận của các cơ quan quản lý.

- Mạng lưới đường ống cấp nước phải đảm bảo cung cấp nước đầy đủ về lưu lượng và áp lực đến mọi đối tượng dùng nước.

- Đối với khu dân cư hiện hữu: Tiếp tục sử dụng mạng lưới đường ống hiện có. Tăng cường công tác kiểm tra, duy tu, bảo dưỡng đường ống và các công trình trên mạng: van, trụ cứu hỏa... Tăng cường các biện pháp quản lý giảm thất thoát nước như: kiểm soát thất thoát, phát hiện và sửa chữa rò rỉ kịp thời. Lắp đặt bổ sung thêm các trụ cứu hỏa trên các trục đường.

- Đối với khu vực quy hoạch dân cư mới: Lắp đặt mới các tuyến ống cấp nước với đường kính $\Phi 110$ - $\Phi 200$.

- Các tuyến ống cấp cho các đối tượng dùng nước phải có đồng hồ đo nước để dễ quản lý và tiết kiệm nước. Đồng hồ đo nước phải được kiểm định theo quy định hiện hành.

15.6.3. Quy định cấp nước phòng cháy chữa cháy

Tuân thủ theo Luật Phòng cháy và chữa cháy ngày 29/6/2001; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và Chữa cháy ngày 22/11/2013; Nghị định số 136/2020-NĐ-CP ngày 24/11/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy và chữa cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy; Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

Trong từng các công trình cao tầng phải có thiết bị báo cháy và chữa cháy tuân theo quy phạm phòng cháy chữa cháy của Bộ Công an.

Hệ thống đường ống cấp nước chữa cháy kết hợp cấp nước sinh hoạt. Chữa cháy áp lực thấp. Áp lực tự do tối thiểu trong mạng lưới đường ống cấp nước khi chữa cháy đảm bảo không được nhỏ hơn 10m.

Tận dụng ao hồ để cấp nước chữa cháy. Có đường cho xe chữa cháy tới lấy nước. Chiều sâu mặt nước so với mặt đất tại vị trí lấy nước chữa cháy không lớn quá 4m và chiều dày lớp nước $\geq 0,5$ m.

Trên các tuyến ống $\geq \Phi 110\text{mm}$, dọc theo các đường phố phải bố trí các trụ lấy nước chữa cháy, đảm bảo các quy định: Khoảng cách tối đa giữa các trụ cứu hỏa là 150m. Trụ chữa cháy phải được bố trí ở nơi thuận tiện cho việc lấy nước chữa cháy như: ở ngã ba, ngã tư đường phố. Khoảng cách tối thiểu giữa các trụ với tường các ngôi nhà là 5m và với mép đường là 2,5m.

15.7. Quy định quản lý hệ thống thoát và xử lý nước thải

15.7.1. Quy định chung hệ thống thoát và xử lý nước thải:

Hệ thống thoát nước thải phải tuân thủ theo quy hoạch và quy định chuyên ngành. Khi đấu nối hệ thống thoát nước mưa và thoát nước thải phải được sự thỏa thuận của các cơ quan quản lý chuyên ngành.

- Tiêu chuẩn thoát nước thải: Tiêu chuẩn thoát nước lấy bằng tiêu chuẩn cấp, tỷ lệ thu gom tối thiểu đạt 80%.

- Nước thải sản xuất được thu gom xử lý riêng tại nhà máy đạt tiêu chuẩn hiện hành sau đó xả ra hệ thống thoát nước chung.

- Tất cả các công trình phát sinh nước thải đều phải có bể tự hoại trước khi thu gom theo hệ thống thoát nước thải về trạm xử lý tập trung.

- Nước thải sinh hoạt, nước thải sản xuất và nước thải y tế sau khi được xử lý cục bộ theo quy định sẽ được đưa về các trạm xử lý nước thải tập trung để xử lý đạt các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành trước khi xả ra môi trường.

15.7.2. Phân lưu vực thoát nước thải:

Khu vực dự kiến chia làm 3 lưu vực sau khi được thu gom đưa về trạm xử lý nước Rạch Bà để làm sạch. Nước thải sau khi xử lý xả ra sông Dinh.:

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

* Lưu vực 2: Khu vực dân cư xây dựng mới và trường học thu gom về trạm bơm nước thải RB 10 theo dự án thu gom và xử lý nước thải giai đoạn 1. Trạm bơm nước thải RB 10: công suất giai đoạn 1: 7.500 m³/ngđ sau đó bơm nước thải về trạm xử lý nước Rạch Bà;

* Lưu vực 3: Khu vực dân cư mới phía Bắc (Chí Linh) thu gom về hướng phía Bắc khu Chí Linh (theo dự án riêng).

Nước thải sinh hoạt được xử lý sơ bộ trước khi đấu nối vào công thoát nước của Thành phố.

15.7.3. Mạng lưới đường ống và trạm xử lý nước thải:

- Trạm bơm chuyển tiếp cần xây dựng đúng quy chuẩn và đảm bảo về khoảng cách an toàn, các điều kiện vận hành.

- Nước thải tự chảy theo các tuyến công đường phố về trạm xử lý tập trung của khu vực nghiên cứu. Chiều sâu chôn công tối thiểu là 0,7m; tối đa là 4,5m

tính tới đỉnh cống. Tại các vị trí có độ sâu chôn cống lớn > 4,5m đặt trạm bơm chuyển tiếp;

- Độ dốc cống: Khu vực thiết kế tương đối bằng phẳng nên độ dốc cống tính theo độ dốc tối thiểu $i = 1/D$ (D tính bằng mm);

- Trạm bơm xây chìm bằng BTCT;

- Trên các tuyến cống đường phố ngoài các hố ga tại các điểm giao cắt, các điểm thay đổi hướng dòng chảy, cần xây dựng các hố ga với khoảng cách theo quy phạm.

15.7.4. Quy định thu gom và xử lý chất thải rắn (CTR):

- Tiêu chuẩn CTR phát sinh: CTR sinh hoạt khu vực đô thị 1,3kg/người-ngày, tỷ lệ thu gom 100% chất thải rắn được phân loại tại nguồn và thu gom tập trung trên phạm vi toàn khu vực.

- Giảm lượng thải - Tăng tái chế - Tái sử dụng CTR. Chỉ chôn lấp CTR không thể tái chế, giảm nhu cầu đất dành cho xử lý CTR.

- Trang bị đồng bộ phương tiện, nhân lực thu gom, vận chuyển, xử lý CTR sau phân loại.

- Tuyên truyền, hỗ trợ kinh tế cho hoạt động phân loại CTR tại nguồn phát sinh.

- CTR được thu gom không quá 48 giờ được vận chuyển xe ô tô chuyên dùng chở đến khu xử lý CTR tập trung tại xã Tóc Tiên, thị xã Phú Mỹ.

- Chất thải rắn y tế: chất thải rắn y tế nguy hại được thu gom và xử lý riêng.

- Nhà vệ sinh công cộng: Các nhà vệ sinh công cộng được nghiên cứu, khảo sát và bố trí tại các vị trí phù hợp như các công viên bãi đỗ xe, khu cây xanh và các khu công cộng,... đảm bảo đáp ứng nhu cầu sử dụng.

15.8. Quy định quản lý nghĩa trang

- Sử dụng nghĩa trang tập trung theo quy định của Tỉnh.

- Tiến hành rà soát, di dời các mộ phần nằm rải rác trong khu dân cư (nếu có); Tiến hành di dời theo lộ trình về nghĩa trang tập trung theo quy định. Người dân sử dụng nghĩa trang Long Hương theo quy hoạch nghĩa trang vùng thành phố Hồ Chí Minh.

Điều 16. Quy định quản lý môi trường

Nhằm đảm bảo đô thị phát triển bền vững và thích ứng với biến đổi khí hậu, việc phân khu để quản lý và kiểm soát môi trường trên cơ sở đó đề xuất các giải pháp cụ thể giảm thiểu các tác động môi trường. Các quy định quản lý cho từng khu vực dưới đây sẽ cụ thể hóa các vấn đề đã nêu ở trên:

+ Tại khu vực hành lang xanh:

Nghiêm cấm các hành vi xâm chiếm diện tích mặt nước hồ Bà Trùng, xả thải chất thải, nước thải chưa xử lý vào lòng hồ.

Khởi thông dòng chảy, nạo vét lòng hồ thường xuyên để đảm bảo tiêu thoát nước, xây dựng hệ thống cống thu gom nước thải xung quanh hồ để thu gom nước thải sinh hoạt, dịch vụ; cải tạo, đảm bảo vệ sinh lòng hồ, tăng cường quá trình tự làm sạch trong hồ...

+ Tại khu vực đô thị mới:

Đối với khu vực đô thị, khu dân cư tập trung hiện hữu nếu đã có mạng lưới thoát nước chung, cần có lộ trình đầu tư xây dựng, nâng cấp, cải tạo, mở rộng thành hệ thống thoát nước riêng hoặc nửa riêng (xây dựng các giếng tràn nước mưa, các tuyến cống bao, cống gom để thu gom, vận chuyển nước thải về nhà máy xử lý nước thải tập trung).

Với khu vực đô thị, khu dân cư tập trung mới phải xây dựng hệ thống thu gom, xử lý nước thải riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa để tổ chức đấu nối, thu gom và vận chuyển nước thải, đáp ứng nhu cầu thoát nước trong khu vực.

Khuyến khích xây dựng các mô hình nhà ở kiến trúc xanh đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật khu vực, các mô hình nhà ở không được phép xây theo kiểu cao tầng lấn chiếm khoảng không và cảnh quan của khu vực dân cư xây dựng sau.

Tăng khả năng thấm thấu tự nhiên, giảm thiểu bê tông hóa bề mặt đô thị, nhất là tại các không gian chung, không gian công cộng. Định kỳ tổ chức vận hành bảo dưỡng hệ thống cống, phân tích định kỳ mùi và tiếng ồn nhằm giảm nguy cơ từ các trạm xử lý.

+ Tại khu vực hiện trạng cải tạo chỉnh trang:

Các khu nhà ở hiện trạng phải được cải tạo phù hợp với tiêu chí thiết kế hài hòa phù hợp với kiến trúc của đô thị mới, thích hợp với khí hậu của địa phương không làm mất đi mỹ quan cũng như không gian làng xóm hiện hữu, tôn trọng địa hình tự nhiên, gìn giữ bản sắc văn hóa vùng miền.

Đối với các khu vực cải tạo, chỉnh trang ưu tiên hoàn chỉnh đồng bộ và dành quỹ đất cho các nhu cầu phát triển hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật phù hợp với khu vực lân cận. Ngoài việc khu tái định cư phải được xây dựng cơ sở hạ tầng đồng bộ, đảm bảo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, thì cần xác định rõ cơ sở hạ tầng đồng bộ gồm: cơ sở hạ tầng kỹ thuật phải gắn trực tiếp với khu tái định cư, kết nối hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư với khu vực lân cận, tiếp giáp dự án tái định cư và hạ tầng xã hội với các công trình tiện ích mang tính chất công cộng phục vụ nhu cầu thiết yếu cho người dân.

Đảm bảo các chỉ tiêu cây xanh cũng như mật độ xây dựng, không chế các yếu tố xây dựng quá so với chỉ tiêu sử dụng đất chung của toàn khu. Khuyến khích việc đầu tư xây dựng khu tái định cư gắn kết với khu vực dự án thương mại để

người được bố trí tái định cư có thể được hưởng các tiện ích từ dự án thương mại và có điều kiện sống tốt hơn hoặc bằng nơi ở cũ.

CHƯƠNG IV TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Tổ chức thực hiện theo Điều 4, Quyết định số 3833/QĐ-UBND ngày 16/12/2022 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu Công viên văn hóa – đô thị mới Bàu Trũng, thành phố Vũng Tàu./.

PHỤ LỤC BẢN VẼ