

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU
SỞ XÂY DỰNG TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ
THEO ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÂN KHU TL 1/2.000
KHU VỰC BÃI SAU THÀNH PHỐ VŨNG TÀU
TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

Ban hành kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND
Ngày tháng năm 2022 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu



QUY ĐỊNH QUẢN LÝ
THEO ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000 KHU
VỰC BÃI SAU, THÀNH PHỐ VŨNG TÀU, TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

(Ban hành kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày / /2022

của UBND Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu).

<p style="text-align: center;">CƠ QUAN PHÊ DUYỆT</p> <p style="text-align: center;">ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU</p>	<p style="text-align: center;">CHỦ TỊCH</p> 
<p style="text-align: center;">CƠ QUAN THẨM ĐỊNH</p> <p style="text-align: center;">SỞ XÂY DỰNG TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU</p>	<p style="text-align: center;">KIỂM ĐỐC SỞ PHỒNẾ AM ĐỐC XÂY DỰNG</p>  <p style="text-align: center;"><i>(Handwritten signature)</i></p> <p style="text-align: center;">Mai Trung Hưng</p>
<p style="text-align: center;">CƠ QUAN TRÌNH DUYỆT</p> <p style="text-align: center;">ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VŨNG TÀU</p>	<p style="text-align: center;">CHỦ TỊCH</p>  <p style="text-align: center;"><i>(Handwritten signature)</i></p> <p style="text-align: center;">Hoàng Vũ Thành</p>
<p style="text-align: center;">CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH</p> <p style="text-align: center;">PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THÀNH PHỐ VŨNG TÀU</p>	<p style="text-align: center;">TRƯỞNG PHÒNG</p>  <p style="text-align: center;"><i>(Handwritten signature)</i></p> <p style="text-align: center;">Nguyễn Trọng Thụy</p>
<p style="text-align: center;">ĐƠN VỊ THIẾT KẾ</p> <p style="text-align: center;">CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG TỔNG HỢP</p>	<p style="text-align: center;">TL, TỔNG GIÁM ĐỐC GD, TT, QUẢN LÝ THIẾT KẾ KIẾN TRÚC VÀ THIẾT KẾ HẠ TẦNG</p>  <p style="text-align: center;"><i>(Handwritten signature)</i></p> <p style="text-align: center;">KTS. Nguyễn Quốc Thái</p>

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 đúng đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực Bãi Sau, thành phố Vũng Tàu được phê duyệt tại Quyết định số 2860/QĐ-UBND ngày 15 tháng 09 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 vực Bãi Sau, 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, đầu tư xây dựng theo đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực Bãi Sau, 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: Vị trí ranh giới và quy mô:

1. Vị trí: Khu vực Bãi Sau theo đề án điều chỉnh quy hoạch này bao gồm một phần địa bàn các phường 2, 8 và Thắng Tam, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Ranh giới: Khu đất nghiên cứu được giới hạn như sau:

- + Phía Đông Bắc : giáp đường Nguyễn An Ninh;
- + Phía Đông Nam : giáp bãi tắm Bãi Sau (bãi Thù Vân);
- + Phía Tây, Tây - Bắc : giáp đường 51C và đường Võ Thị Sáu;
- + Phía Tây Nam : giáp đường Phan Chu Trinh.

3. Quy mô:

- Quy mô diện tích: Khoảng 206,43ha.
- Quy mô dân số:
 - + Dự kiến đến năm 2035: Khoảng 21.328 người.
 - + Khách du lịch và khách vắng lai (năm 2035): Khoảng 50.522 khách.

Điều 6: Tính chất, chức năng:

- Tính chất: là một trong những trung tâm du lịch trọng điểm của thành phố Vũng Tàu, trong đó có xen kẽ một số khu dân cư hiện hữu.

- Chức năng:

- + Khu du lịch nghỉ dưỡng và các loại hình dịch vụ du lịch;
- + Khu trung tâm thương mại, dịch vụ (gồm dịch vụ đô thị, dịch vụ khu vực và dịch vụ khu ở);
 - + Khu ở (hình thành các nhóm ở xen kẽ trong các khu chức năng thuận tiện cho sinh hoạt cộng đồng, bố trí các công trình dịch vụ công cộng hợp lý);
 - + Khu chức năng ở kết hợp thương mại dịch vụ (Nhà ở kết hợp dịch vụ du lịch);
 - + Khu công viên cây xanh;
 - + Khu hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

Điều 7: Quy hoạch sử dụng đất:

Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực Bãi Sau, thành phố Vũng Tàu được xác định với các chức năng sử dụng đất như sau:

BẢNG THỐNG KÊ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ SO VỚI TOÀN KHU (%)	TỶ LỆ SO VỚI ĐẤT DÂN DỤNG (%)	DÂN SỐ (người)	CHỈ TIÊU (m ² /người)
A	ĐẤT DÂN DỤNG	1.034.546	103,45	50,12	100,00	21.328	48,51
A1	ĐẤT ĐƠN VỊ Ở	937.110	93,71	45,40	90,58	21.328	43,94
I	ĐẤT Ở	630.341	63,03	30,53	60,93	21.328	29,56
1	Đất ở hiện hữu cải tạo	208.212	20,82	10,08	20,12	2.356	
2	Đất ở xây mới	85.785	8,58	4,16	8,29	1.061	
3	Đất ở kết hợp TMDV hiện hữu	261.094	26,11	12,65	25,24	6.210	
4	Đất ở kết hợp TMDV xây mới	46.745	4,67	2,26	4,52	4.672	
5	Đất nhà ở cao tầng	28.505	2,85	1,38	2,76	7.029	
II	ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG CẤP ĐƠN VỊ Ở	47.374	4,74	2,29	4,58		2,22
	Đất giáo dục (THCS, Tiểu học, Mầm non)	47.374	4,74	2,29	4,58		2,22
III	ĐẤT CÂY XANH - TĐTT	41.417	4,14	2,01	4,00		1,94
IV	ĐẤT HẠ TẦNG - KỸ THUẬT	217.978	21,80	10,56	21,07		10,22
1	Đầu mối HTKT	3.641	0,36	0,18	0,35		
2	Bãi đậu xe tập trung	3.278	0,33	0,16	0,32		
3	Giao thông đối nội	211.059	21,11	10,22	20,40		
A2	ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở	97.436	9,74	4,72	9,42		
1	Đất công trình công cộng đô thị	28.180	2,82	1,37	2,72		
2	Đất trường THPT	38.371	3,84	1,86	3,71		
3	Đất thương mại dịch vụ	30.885	3,09	1,50	2,99		
B	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG	984.893	98,49	47,71			
1	Đất cơ quan	36.205	3,62	1,75			
2	Đất du lịch	549.512	54,95	26,62			
2.1	Đất du lịch hiện hữu	343.724	34,37	16,65			
2.2	Đất du lịch xây mới	205.788	20,58	9,97			
3	Đất cây xanh đô thị	170.789	17,08	8,27			
4	Đất trung tâm nghiên cứu đào tạo	2.370	0,24	0,11			
5	Đất văn hóa	21.918	2,19	1,06			
6	Đất an ninh - quốc phòng	21.978	2,20	1,06			
7	Đất giao thông đối ngoại	182.121	18,21	8,82			
C	ĐẤT KHÁC	44.894	4,49	2,17			
1	Đất bãi cát	44.894	4,49	2,17			
D	TỔNG	2.064.333	206,43	100,00			

Điều 8: Quy định đối với các đồ án quy hoạch chi tiết, dự án:

- Đối với các dự án đã được cấp giấy phép quy hoạch, phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch tỷ lệ 1/2000 nhưng chưa triển khai, có tính chất, chỉ tiêu sử dụng đất không phù hợp với định hướng quy hoạch chung, quy hoạch phân khu này thì phải thực hiện theo quy hoạch phân khu này và phải phù hợp với định hướng quy hoạch chung.

- Đối với các dự án, khu vực đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 trước khi đồ án quy hoạch phân khu này được phê duyệt, trường hợp không trùng khớp về ranh giới, tính chất, chỉ tiêu sử dụng đất thì thực hiện theo quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt; trường hợp điều chỉnh thì thực hiện theo quy hoạch phân khu.

- Đối với các dự án đã có chủ trương, chấp thuận chủ trương đầu tư, công nhận chủ đầu tư,..... của UBND tỉnh và được Sở Xây dựng cấp phép xây dựng trước khi đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu được duyệt thì được thực hiện theo chủ trương và giấy phép xây dựng (GPXD) đã được cấp và còn hiệu lực. Các trường hợp chưa xây dựng, gia hạn giấy phép xây dựng hoặc xây dựng mới lại thì thực hiện theo quy hoạch phân khu này và phải tuân thủ theo quy hoạch chung, quy định quản lý kèm theo quy hoạch chung, Quy chuẩn xây dựng (QCXĐ) và các quy định hiện hành có liên quan.

- Đối với Khu dân cư Tổ 2, Khu phố 3, Phường 8, đã được UBND tỉnh điều chỉnh giảm diện tích và chấp thuận tách ra khỏi quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu biệt thự Đồi Ngọc Tước 2 để lập quy hoạch chi tiết 1/500 và tự chỉnh trang thì quản lý quy hoạch, xây dựng theo quy hoạch phân khu 1/2000 Khu vực Bãi Sau, Quy chế quản lý kiến trúc đô thị thành phố Vũng Tàu, thiết kế đô thị được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành và quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.

- Đối với các lô đất đã được UBND tỉnh chấp thuận phương án quy hoạch xây dựng và có chủ trương về việc tổ chức bán đấu giá tại văn bản số 13462/UBND-VP ngày 28/12/2018, văn bản số 8685/UBND-VP ngày 17/8/2020 thì thực hiện theo chủ trương của UBND tỉnh và quy hoạch phân khu này, trường hợp cần thiết thì tiến hành điều chỉnh cục bộ quy hoạch theo quy định.

- Đối với các đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của các dự án nhà ở mà hiện nay không còn chủ đầu tư; đồ án được lập để phục vụ công tác cấp đất, giao đất, hóa giá nhà mà người dân đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như: Khu nhà ở Đinh Tiên Hoàng, Khu nhà ở CBCNV của Công ty Xây lắp,.... thì thực hiện theo quy hoạch phân khu 1/2000 Khu vực Bãi Sau. Việc quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan tuân thủ theo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn, Quy chế quản lý kiến trúc đô thị thành phố Vũng Tàu và các quy định hiện hành khác có liên quan; Cụ thể:

1. Về loại hình nhà ở: thực hiện theo đồ án này;

2. Về hạ tầng kỹ thuật: Đối với những tuyến đường thuộc đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt, đã được đầu tư xây dựng hoàn chỉnh nhưng lộ giới thực tế chưa đúng so với quy hoạch được duyệt mà không thể hiện trên đồ án này thì việc quản lý đầu tư xây dựng thực hiện theo lộ giới thực tế. Đối với các tuyến giao thông chưa được thể hiện trên đồ án này thì giao UBND thành phố Vũng Tàu có trách nhiệm xem xét, quyết định trên cơ sở đảm bảo giao thông chung và thống nhất trên toàn tuyến;

3. Cho phép thực hiện quản lý xây dựng (cấp giấy phép xây dựng, cung cấp thông tin quy hoạch, chuyên mục đích sử dụng đất) theo hình dáng khu đất hiện trạng; tính chất và các chỉ tiêu sử dụng đất được áp dụng theo đồ án quy hoạch này, trên cơ sở đáp ứng quy định của khoản 2 Điều này;

4. Không cho phép tách thửa đối với những khu đất có hình dáng, kích thước đã phù hợp với quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dẫn đến tăng dân số hiện trạng khu vực.

Điều 9: Quy định chung cho các nhóm đất:

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

- Hình dáng, kích thước và hình khối công trình trong bản vẽ quy hoạch kiến trúc cảnh quan nhằm định hướng về nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan và mang tính minh họa. Nội dung cụ thể được xác định tại quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư ở các bước tiếp theo phù hợp quy định hiện hành.

- 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.

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

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

+ 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. 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 biển; khoảng cách giữa các khối công trình đảm bảo theo quy định và tạo các không gian công cộng, không gian mở linh hoạt đa dạng các chức năng sử dụng.

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

- Các lô đất có diện tích từ 1.000m^2 đến nhỏ hơn 6.000m^2 được xem xét đưa vào quy hoạch cao tầng theo từng trường hợp; nhưng đảm bảo hệ số sử dụng đất tối đa không vượt quá theo quy định của Quy chuẩn xây dựng, đồng thời phải đáp ứng yêu cầu sau:

+ Đối với các lô đất có diện tích từ 1.000m^2 đến nhỏ hơn 1.500m^2 không xây dựng quá 15 tầng.

+ Đối với các lô đất có diện tích từ 1.500m^2 đến nhỏ hơn 2.000m^2 không xây dựng quá 20 tầng.

+ Đối với các lô đất có diện tích từ 2.000m^2 đến nhỏ hơn 3.000m^2 không xây dựng quá 25 tầng.

+ Đối với các lô đất có diện tích từ 3.000m^2 đến nhỏ hơn 6.000m^2 không xây dựng quá 30 tầng.

+ Các lô đất có diện tích dưới 1.000m^2 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 300m^2 không xây dựng quá 07 tầng.

- Đối với công trình điểm nhấn, có vị trí góp phần tạo không gian kiến trúc cảnh quan đô thị (các không gian giao cắt giữa các tuyến trục chính đô thị, các khu vực gần 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 kết hợp thương mại dịch vụ, du lịch: trường hợp công trình xây dựng có tính chất kinh doanh dịch vụ, khi cấp phép xây dựng thì ngoài việc tuân thủ các quy định pháp luật về xây dựng còn phải đảm bảo các quy định về khoảng lùi, đủ chỗ đậu xe, an toàn phòng cháy chữa cháy, bảo vệ môi trường,...

- 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).

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

- Tổng diện tích: **630.341m²**, chiếm tỷ lệ 30.53% diện tích toàn khu.

- Các loại hình nhà ở gồm: nhà ở hiện hữu cải tạo, nhà ở xây mới, nhà ở kết hợp TMDV hiện hữu, nhà ở kết hợp TMDV xây mới, nhà ở cao tầng (chung cư).

1. Quy định chung:

a) Quy định về chiều cao và mật độ xây dựng công trình:

- Nhà ở liền kề: tối đa không quá 6 tầng và không quá 21,0m đối với các công trình tiếp giáp các đường đô thị; không quá 04 tầng và không quá 15,0m đối với nhà trong hẻm (lộ giới $< 7,0\text{m}$). 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: 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.

- 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.

- 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 chỉ dùng để bao che lồng cầu thang bộ hoặc giếng thang máy, bao che các thiết bị công trình, phục vụ mục đích lên mái và cứu nạn, 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 kết hợp thương mại dịch vụ: 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.

b) Quy định về khoảng lùi công trình:

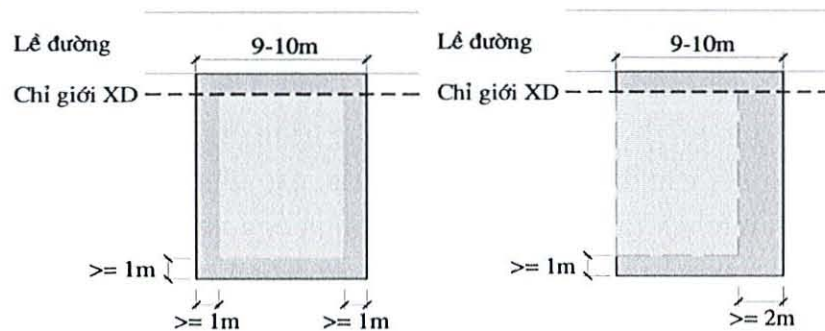
- Khoảng lùi xây dựng phải tuân thủ theo các quy hoạch được duyệt hoặc các quy định của các cấp có thẩm quyền cho tuyến đường cận kề lô đất; đối với Biệt thự thì khoảng lùi trước tối thiểu là 3,0m so với chỉ giới đường đỏ.

- Khoảng lùi biên:

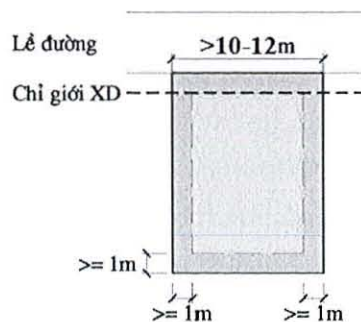
+ Đối với các khu đô thị mới: tuân thủ theo quy hoạch chi tiết được duyệt.

+ Đối với Biệt thự: diện tích lô đất xây dựng Biệt thự tối thiểu là 150m²; trong đó chiều ngang tối thiểu là 9,0m, chiều sâu tối thiểu là 15,0m.

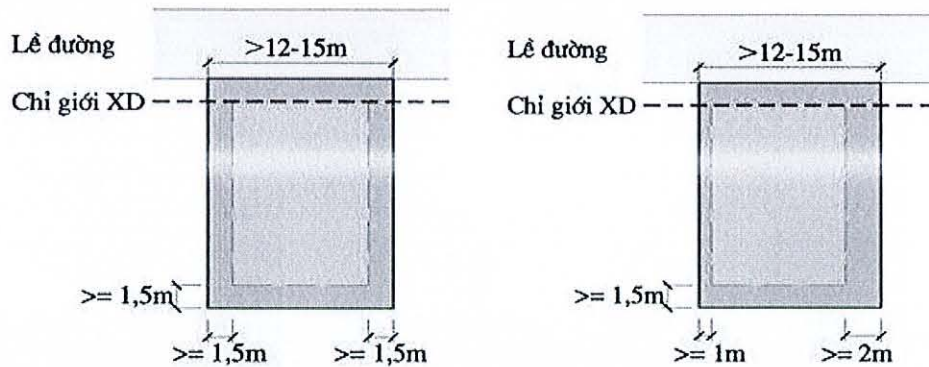
* Đối với lô đất có chiều ngang mặt tiền **từ 9,0m đến 10,0m**: áp dụng khoảng lùi biên mỗi bên tối thiểu là 1,0m; có thể cho phép làm sát ranh giới biên đất và áp dụng khoảng lùi một bên tối thiểu là 2,0m.



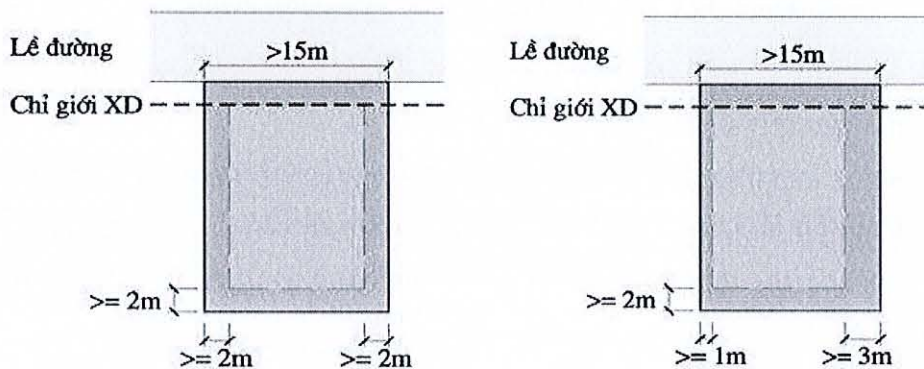
* Đối với lô đất có chiều ngang mặt tiền **từ > 10,0m đến 12,0m**: áp dụng khoảng lùi biên mỗi bên tối thiểu là 1,0m.



* Đối với lô đất có chiều ngang mặt tiền từ **> 12,0m đến 15,0m**: 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 **>15,0m**: 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.



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

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

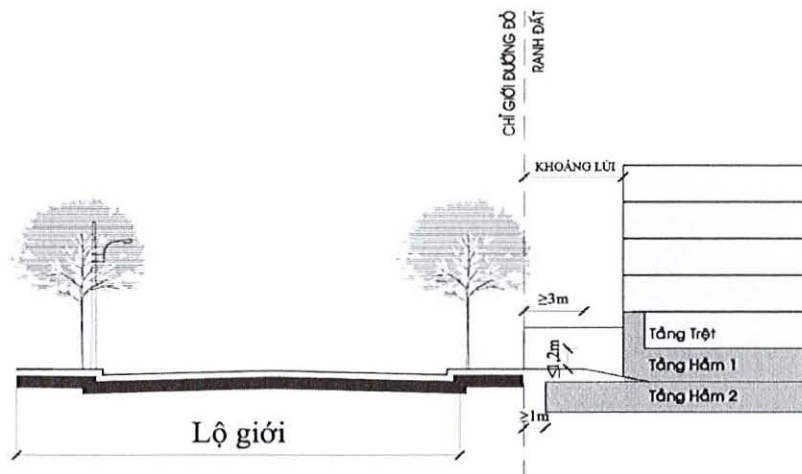
- Tầng nửa/bán hầm (hoặc tầng nửa/bán ngầm): Tầng mà một nửa chiều cao của nó nằm trên hoặc bằng cao độ mặt đất đặt công trình.

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

- Đối với công trình điểm nhấn: tối đa là 5 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 $\geq 10,5m$: tối đa là 2 tầng hầm.

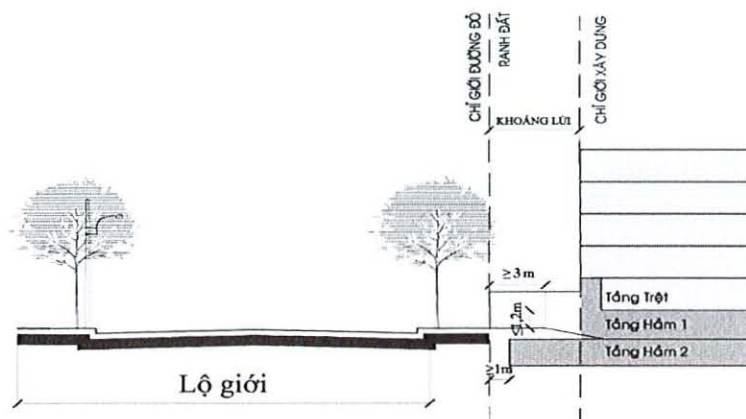


Tầng hầm nhà ở chung cư, công trình đa năng, trung tâm thương mại

- 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 $< 6m$.

2. Đất ở hiện hữu cải tạo: có diện tích **208.212m²**, chiếm tỷ lệ 10,09% diện tích đất toàn khu, lô đất có kí hiệu từ OCT1 đến OCT17.

- Quy định chung:

+ Ưu tiên cải tạo, chỉnh trang các công trình nhà ở; riêng khu vực OCT1 và OCT2 cần thực hiện đồ án quy hoạch cải tạo chỉnh trang riêng, tạo diện mạo mới cho đô thị.

+ Các lô đất thuộc dự án đã có quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc đã có Giấy phép xây dựng (từ OCT3 - OCT13, OCT15, OCT16, OCT17) được thực hiện theo các quy định và chỉ tiêu tại đồ án đã được duyệt và các chỉ tiêu theo giấy phép xây dựng.

+ Khu vực còn lại (OCT14, OCT17) ưu tiên cải tạo chỉnh trang và thực hiện theo GPXD; quản lý tầng cao xây dựng và khoảng lùi công trình, kiến trúc công trình đảm bảo tính đồng bộ, hài hòa cho mặt phố.

+ Mật độ xây dựng thuần được thực hiện theo các quy định hiện hành; riêng đối với các lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ có chiều cao $\leq 21,0m$ và có diện tích lô đất $\leq 100m^2$ được phép xây dựng đến mật độ tối đa 100% nhưng vẫn phải đảm bảo các quy định về khoảng lùi, khoảng cách giữa các công trình theo quy định.

- Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc quy định cụ thể như sau:

STT	Loại đất	Kí hiệu ô đất	Diện tích (m ²)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối thiểu (tầng)	Tầng cao tối đa (tầng)	Số tầng hầm dự kiến	HSSĐĐ tối đa
	Đất ở hiện hữu cải tạo	OCT	208.212					
		OCT1	8.054	60	3	7		4,2
		OCT2	14.587	60	3	7		4,2
		OCT3	3.223	40	2	3		1,2
		OCT4	21.868	40	2	3		1,2
		OCT5	16.661	70	2	3		2,1
		OCT6	16.401	70	2	3		2,1
		OCT7	17.014	60	2	3		1,8
		OCT8	5.573	60	2	3		1,8
		OCT9	4.097	60	2	3		1,8
		OCT10	16.139	60	2	3		1,8
		OCT11	10.555	60	2	3		1,8
		OCT12	9.594	60	2	3		1,8
		OCT13	51.817	60	2	3		1,8

	OCT14	1.141	70	3	7	4,9
	OCT15	3.395	82	3	6	4,9
	OCT16	1.386	82	3	6	4,9
	OCT17	6.707	82	3	6	4,9

3. Đất ở xây mới: có diện tích **85.785m²**, chiếm tỷ lệ 4,16% diện tích đất toàn khu, lô đất có kí hiệu từ OM1 đến OM10.

- Quy định chung:

+ Thực hiện theo quy hoạch chi tiết 1/500 đã được phê duyệt và GPXD. Trường hợp xây dựng các công trình với các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch khác so với quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt thì phải thực hiện điều chỉnh quy hoạch nhưng phải đảm bảo tuân thủ theo quy hoạch phân khu được duyệt.

+ Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đảm bảo phù hợp QCXD.

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

+ Các dự án nhà ở tái định cư (OM9, OM10) được thực hiện theo dự án riêng.

- Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc quy định cụ thể như sau:

STT	Loại đất	Kí hiệu ô đất	Diện tích (m ²)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối thiểu (tầng)	Tầng cao tối đa (tầng)	Số tầng hầm dự kiến	HSSDD tối đa
	Đất ở xây mới	OM	85.785					
	Khu vực nhà ở xây mới thực hiện QHCT 1/500	OM1	2.908	50	3	4		2
		OM2	17.029	30	3	4		1,2
		OM3	15.611	30	3	4		1,2
		OM4	8.785	30	3	4		1,2
		OM5	14.972	30	3	4		1,2
		OM6	14.374	30	3	4		1,2
		OM7	2.516	30	3	4		1,2
		OM8	5.597	60	3	9		5,4
	Khu nhà ở tái định cư thực hiện theo dự án	OM9	1.361	80	3	5		4,0
		OM10	2.623	80	3	5		4,0

4. Đất ở kết hợp thương mại dịch vụ hiện hữu: có diện tích **261.094m²**, chiếm tỷ lệ 12,65% diện tích đất toàn khu, lô đất có ký hiệu từ OTM1 đến OTM16.

- Quy định chung:

+ Cho phép cải tạo chỉnh trang, xây mới khu nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ (ở kết hợp thương mại dịch vụ, du lịch) theo giới hạn tầng cao xây dựng và chỉ giới xây dựng mới cụ thể với từng lô đất.

+ Các lô đất thuộc dự án quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc đã có GPXD được thực hiện theo các quy định và chỉ tiêu tại đồ án đã được duyệt và các chỉ tiêu theo GPXD. Trường hợp xây dựng các công trình với các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch khác so với quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt thì phải thực hiện điều chỉnh quy hoạch nhưng phải đảm bảo tuân thủ theo quy hoạch phân khu được duyệt.

+ Các chỉ tiêu sử dụng đất trong bản vẽ quy hoạch sử dụng đất áp dụng đối với các trường hợp xây dựng công trình ở kết hợp thương mại dịch vụ; các trường hợp xây dựng nhà ở riêng lẻ thì thực hiện như khu dân cư hiện hữu, mật độ xây dựng căn cứ theo QCXD.

+ Các trường hợp công trình xây dựng có tính chất kinh doanh dịch vụ, đặc biệt là các công trình cao tầng khi cấp phép xây dựng thì ngoài việc tuân thủ các quy định pháp luật về xây dựng, khoảng lùi, còn phải đảm bảo các quy định về chỗ để xe cho bản thân công trình, an toàn phòng cháy chữa cháy, bảo vệ môi trường, hạn chế tối đa ảnh hưởng đến giao thông chung của khu vực,..... Về tầng cao, tối đa 4 tầng đối với công trình xây dựng giáp hẻm $\leq 6m$, tối đa 06 tầng đối với công trình xây dựng giáp hẻm hiện trạng rộng trên 6m đã được đầu tư hoàn chỉnh về hạ tầng kỹ thuật. Riêng đối với Khu nhà ở Đinh Tiên Hoàng (khu vực đường Phó Đức Chính, Phan Văn Trị, La Văn Cầu, Trần Quý Cáp, Hồ Quý Ly) các lô đất có chiều ngang rộng từ 7m trở lên thì được phép xây dựng tối đa 10 tầng và phải đáp ứng về điều kiện diện tích đất theo quy định tại Điều 9 của Quy định này.

+ Đối với các lô đất có chiều dài mặt giáp đường Thùy Vân trên 30,0m, diện tích tối thiểu trên 1.000m², cho phép chuyển đổi thành đất ở kết hợp thương mại dịch vụ du lịch, dịch vụ thương mại, đồng thời tăng tầng cao xây dựng tối đa 20 tầng; mật độ xây dựng tối đa 60%; hệ số sử dụng đất tối đa 7,0 lần. Các lô đất không đảm bảo diện tích phải giữ nguyên mật độ xây dựng và hạn chế xây dựng mới. Khuyến khích hợp các thửa đất nhỏ tạo thành thửa lớn.

+ Các ô đất ven tuyến đường Phan Chu Trinh, Võ Thị Sáu, Hoàng Hoa Thám khuyến khích phát triển các công trình ở kết hợp dịch vụ du lịch, các ô đất có điều

kiện hợp thửa được phép tăng tầng cao, HSSDD,... nhưng phải đảm bảo theo quy định và hài hòa với các khu vực xung quanh.

- Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc quy định cụ thể như sau:

STT	Loại đất	Kí hiệu ô đất	Diện tích (m ²)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối thiểu (tầng)	Tầng cao tối đa (tầng)	Số tầng hầm dự kiến	HSSDD tối đa
	Đất ở kết hợp thương mại dịch vụ hiện hữu	OTM	261.094					
		OTM1	25.108	70	5	12	1 ÷ 3	8,4
		OTM2	2.328	56		26	1 ÷ 3	14,6
		OTM3	18.631	70	5	7		4,9
		OTM4	23.016	70	5	7		4,9
		OTM5	18.870	70	5	7		4,9
		OTM6	24.489	70	5	12	1 ÷ 3	8,4
		OTM7	23.909	70	7	20	1 ÷ 3	7,0
		OTM8	18.761	70	5	7		4,9
		OTM9	21.704	70	5	7		4,9
		OTM10	6.398	70	5	9		6,3
		OTM11	18.399	70	5	7		4,9
		OTM12	14.666	70	5	7		4,9
		OTM13	11.278	70	5	7		4,9
		OTM14	20.980	70	5	10	1 ÷ 3	7,0
		OTM15	3.787	70	5	7		4,9
		OTM16	8.770	70	5	7		4,9

5. Đất ở kết hợp thương mại dịch vụ xây mới: có diện tích **46.745m²**, chiếm tỷ lệ 2,26% diện tích đất toàn khu, lô đất có ký hiệu từ OTM17 đến OTM20.

- Quy định chung:

+ Các lô đất thuộc dự án đã được phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch 1/2000, đã có quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc đã được cấp GPXD thì được thực hiện theo các quy định và chỉ tiêu tại đồ án đã được duyệt và các chỉ tiêu theo GPXD.

+ Các chỉ tiêu sử dụng đất trong bản vẽ quy hoạch sử dụng đất áp dụng đối với trường hợp xây dựng công trình ở kết hợp thương mại dịch vụ.

+ Các trường hợp xây dựng cao tầng: Nghiên cứu tỷ lệ giữa chức năng ở và dịch vụ thương mại phù hợp quy định, hạn chế phát triển dân số và không gây quá tải

hệ thống HTKT, HTXH của khu vực, ưu tiên phát triển dịch vụ du lịch và chức năng sử dụng ở kết hợp thương mại dịch vụ. Đối với ô đất OTM18: thực hiện theo quy hoạch chi tiết 1/500 của dự án. Trường hợp điều chỉnh các chỉ tiêu khác với quy hoạch 1/500 của dự án theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 thì xem xét theo hướng phát triển chủ yếu các loại hình thương mại dịch vụ du lịch, khách sạn,... hạn chế phát triển dân số; đồng thời phù hợp với vị trí, phạm vi ranh giới mục đích sử dụng đất hiện hữu được cấp.

+ Các ô đất OTM17 và OTM18: Tầng cao tối đa 45 tầng; kiểm soát HSSDD và mật độ xây dựng theo quy định; khuyến khích kiến trúc công trình hiện đại, đặc trưng, kết nối không gian với các ô đất dịch vụ du lịch (DLM1, DLM2, DL1,...) và khu vực công viên ven biển.

+ Ô OTM19: Khi xem xét từng trường hợp dự án cụ thể, căn cứ thêm về nguồn gốc, mục đích sử dụng đất được cấp thẩm quyền cấp trước khi đồ án phân khu được duyệt; quy hoạch sử dụng đất của thành phố Vũng Tàu và dự án công trình kề cận để xác định cụ thể tính chất, chức năng cho hợp lý. Khuyến khích hợp các thửa đất nhỏ tạo thành thửa lớn để xây dựng các công trình cao tầng, góp phần cải tạo không gian, kiến trúc, cảnh quan và đảm bảo không gây quá tải cho hệ thống hạ tầng của khu vực.

+ Ô OTM20: Được thực hiện theo quyết định phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch số 2411/QĐ-UBND ngày 19/8/2020 của UBND tỉnh.

+ Việc tổ chức các công trình cao tầng cần thực hiện theo các quy định hiện hành, đảm bảo các chỉ tiêu tầng cao, mật độ, hệ số sử dụng đất,...theo quy định và phù hợp với quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu. Tổ chức các không gian công cộng kết hợp các hoạt động thương mại dịch vụ ngoài trời, không gian tổ chức sự kiện, quảng trường thương mại,... tạo tính kết nối thuận tiện với các không gian ngầm, bãi đậu xe, trạm xe bus và các tiện ích công cộng. Thiết kế kiến trúc công trình cần cân nhắc tạo giá trị kiến trúc điểm nhấn và hài hoà với không gian xung quanh, việc phân bố các khối công trình cần linh hoạt về tầng cao, khoảng cách giữa các khối công trình tạo tính nhịp điệu và cân đối giữa các tính chất “đặc, rỗng” về không gian; không hình thành các khối công trình cao tầng đều nhau gây nhàm chán về không gian. Tạo tính kết nối giữa các khối công trình thông qua các không gian mở, quảng trường, cây xanh, cầu đi bộ, hầm thương mại,... Ưu tiên nhiều nhất có thể cho các không gian cây xanh, mặt nước, quảng trường hạn chế sự dày đặc các cụm công trình cao tầng..

- Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc quy định cụ thể như sau:

STT	Loại đất	Kí hiệu ô đất	Diện tích (m ²)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối thiểu (tầng)	Tầng cao tối đa (tầng)	Số tầng hàm dự kiến	HSSDD tối đa	HSSD đất cho chức năng ở

Đất ở kết hợp thương mại dịch vụ xây mới	OTM	46.745	40					9,80	
	OTM17	18.169	35	38	45	1-3	13	7.45	
	OTM18	22.836	40	2	45	1-3	6,5	1.58	
	OTM19	4.843	55	5	18	1-3	12,8	7.33	
	OTM20	897	70	5	18	1-3	12,6	7.25	

6. Đất nhà ở cao tầng: có diện tích **28.505 m²**, chiếm tỷ lệ 1,38% diện tích đất toàn khu, lô đất có ký hiệu từ OCC1 đến OCC9.

- Quy định chung:

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

+ Các chung cư đã xây dựng: OCC1, OCC2, OCC3, OCC6, OCC7 ưu tiên cải tạo không gian, xanh hóa công trình và các không gian công cộng; công trình đang xây dựng OCC4 thực hiện theo các quy hoạch đã được duyệt và GPXD; công trình chung cư tại ô OCC9 lập lại thủ tục đầu tư xây dựng theo các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch được phê duyệt của đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu này; các dự án chung cư mới: OCC5 (khu đất đấu giá), OCC8 (thuộc quy hoạch chi tiết 1/500 Khu biệt thự đồi Ngọc Tước 2) đảm bảo tuân thủ các chỉ tiêu theo quy định, khuyến khích hình thức kiến trúc hiện đại, bố trí các mảng xanh và quảng trường, bãi đậu xe,... phục vụ thuận tiện cho cư dân.

+ Nhà chung cư, nhà chung cư kết hợp thương mại dịch vụ cần đảm bảo các yêu cầu về nhà chung cư, đảm bảo an toàn cháy,... theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư (QCVN 04:2021/BXD) và các quy định liên quan.

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

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

- Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc quy định cụ thể như sau:

STT	Loại đất	Kí hiệu ô đất	Diện tích (m ²)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối thiểu (tầng)	Tầng cao tối đa (tầng)	Số tầng hầm dự kiến	HSSDD tối đa
	Đất nhà ở cao tầng (chung cư)	OCC	28.505					
		OCC1	1.223	60		16	1 ÷ 3	9,6
		OCC2	3.775	56		23	1 ÷ 3	9,3
		OCC3	4.722	55		22	1 ÷ 3	12,1
		OCC4	6.149	60		21	1 ÷ 3	12,6
		OCC5	2.735	60		12	1 ÷ 3	7,2
		OCC6	1.095	56		22	1 ÷ 3	12,32
		OCC7	2.236	57,2		22	1 ÷ 3	11,9
		OCC8	5.505	55		22	1 ÷ 3	12,10
		OCC9	1.065	64,8		15	1 ÷ 3	9,72

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

Đất công trình công cộng, thương mại dịch vụ, du lịch bao gồm:

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

- Công trình công cộng cấp đơn vị ở (chủ yếu là đất giáo dục cấp đơn vị ở) 47.374m², chiếm tỷ lệ 2,29% tổng diện tích khu đất. Bao gồm: đất giáo dục (trường tiểu học, trường THCS, trường mầm non).

- Công trình công cộng cấp đô thị: 28.180m², tỷ lệ 1,37%. Đất giáo dục ngoài đô thị (trường THPT): 38.371m², tỷ lệ 1,86%.

- Đất cơ quan: 36.205m², tỷ lệ 1,75%.

- Đất du lịch: 549.512m², tỷ lệ 26,62%.

- Đất văn hoá: 21.918m², tỷ lệ 1,06%.

- Đất an ninh - quốc phòng: 21.978m², tỷ lệ 1,06%.

Quy định cụ thể:

1. Đất công cộng cấp đơn vị ở: Tổng diện tích đất **47.581m²**, chiếm tỷ lệ 2,30% diện tích đất toàn khu. Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc quy định cụ thể như sau:

STT	Loại đất	Kí hiệu ô đất	Diện tích (m ²)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối thiểu (tầng)	Tầng cao tối đa (tầng)	Số tầng hầm dự kiến	HSSDD tối đa
	Đất giáo dục (THCS, Tiểu học, Mầm non)		47.374					
a	Trường THCS	THCS	15.928	40		3		1,20
b	Trường tiểu học	TH	18.006	40		3		1,20
c	Trường mầm non	MG	13.440					1,03
		MG1	3.107	60		3		1,80
		MG2	1.470	40		2		0,80
		MG3	4.162	40		2		0,80
		MG4	3.678	40		2		0,80
		MG5	1.023	40		2		0,80

2. Đất công trình công cộng cấp đô thị: Tổng diện tích đất **28.180m²**, chiếm tỷ lệ 1,48% diện tích đất toàn khu, kí hiệu lô đất TM, QT.

- Đối với công trình hiện hữu (trung tâm TMDV Lottemart): ưu tiên giữ lại và cải tạo, chỉnh trang không gian kiến trúc cảnh quan hài hòa với các công trình lân cận; trường hợp xây mới phải phù hợp với không gian chung và đảm bảo chỉ tiêu theo QCXD.

- Đối với quảng trường, các chỉ tiêu được quy định theo Quy hoạch chi tiết 1/500 Trục đường Thùy Vân; đối với khu quảng trường trung tâm (ký hiệu QT1) bố trí kết hợp các tiện ích công cộng, bãi đỗ xe ngầm (dự kiến 01 ÷ 03 tầng) và kiến trúc biểu tượng tạo điểm nhìn hấp dẫn cho trục đường Lê Hồng Phong hướng biển, là nơi tổ chức các sự kiện ngoài trời, trình diễn nghệ thuật và các hoạt động công cộng; đề xuất các giải pháp tiếp cận quảng trường từ không gian bên trái đường Thùy Vân và trục Lê Hồng Phong nhằm tạo tính thu hút và kết nối thuận tiện với không gian biển.

- Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc quy định cụ thể như sau:

STT	Loại đất	Kí hiệu ô đất	Diện tích (m ²)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối thiểu (tầng)	Tầng cao tối đa (tầng)	Số tầng hầm dự kiến
-----	----------	---------------	-----------------------------	-----------------	---------------------------	------------------------	---------------------

	Đất công trình công cộng đô thị	CCĐT	28.180				
a	Trung tâm TMDV	TM	9.879	50	5	10	1 ÷ 3
c	Quảng trường	QT	18.301	5			
		QT1	15.095	5	1	3	1 ÷ 3
		QT2	3.206	5		1	

3. Đất giáo dục ngoài đơn vị ở: Tổng diện tích đất **40.741m²**, chiếm tỷ lệ 1,97% diện tích đất toàn khu. Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc quy định cụ thể như sau:

STT	Loại đất	Kí hiệu ô đất	Diện tích (m ²)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối thiểu (tầng)	Tầng cao tối đa (tầng)	Số tầng hầm dự kiến
	Đất giáo dục - đào tạo		40.741				
1	Đất trường THPT	THPT	38.371	40	2	3	
2	Đất trung tâm nghiên cứu đào tạo (Trung tâm đài truyền hình)	ĐT	2.370	40	5	15	1 ÷ 3

4. Đất cơ quan: Tổng diện tích đất **36.205 m²**, chiếm tỷ lệ 1,75% diện tích đất toàn khu, kí hiệu lô đất CQ1 - CQ6. Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc quy định cụ thể như sau:

- Đối với công trình hiện hữu: ưu tiên giữ lại và cải tạo, chỉnh trang không gian kiến trúc cảnh quan hài hòa với các công trình lân cận; trường hợp xây mới phải phù hợp với không gian chung và đảm bảo chỉ tiêu theo QCXD.

STT	Loại đất	Kí hiệu ô đất	Diện tích (m ²)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối thiểu (tầng)	Tầng cao tối đa (tầng)	Số tầng hầm dự kiến	HSSDD tối đa
	Đất cơ quan	CQ	36.205					
		CQ1	6.303	40	3	5	1 ÷ 2	2,00
		CQ2	16.077	40	3	15	1 ÷ 2	6,00
		CQ3	7.552	40	3	15	1 ÷ 2	6,00
		CQ4	932	40	2	3	1 ÷ 2	1,20
		CQ5	179	60		1	1 ÷ 2	0,60
		CQ6	5.162	40	2	3	1 ÷ 2	1,20

5. Đất du lịch: Tổng diện tích đất **549.512m²**, chiếm tỷ lệ 26,62% diện tích đất toàn khu, gồm: du lịch hiện hữu, diện tích 343.724m², ký hiệu DL1 - DL27 và du lịch mới, diện tích 205.788m², ký hiệu DLM1 - DLM19.

Quy định chung:

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

- Cho phép nâng tầng cao xây dựng đối với các khu đất du lịch xây dựng mới, với điều kiện phải đảm bảo quy định quản lý theo quy hoạch chung đã được phê duyệt về diện tích lô đất $\geq 1.000\text{m}^2$ và hệ số sử dụng đất tối đa theo QCXD.

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

- Đối với ô DL11: Đây là khu vực có giá trị kiến trúc cảnh quan đối với trục đường Lê Hồng Phong và khu vực Vòng xoay đài Liệt sỹ. Khi triển khai thực hiện dự án phải đảm bảo các điều kiện sau:

+ 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 tối thiểu 20%;

+ Có đánh giá tác động của dự án đến hạ tầng giao thông đô thị.

+ Phải hợp các thửa đất đảm bảo kích thước, diện tích để thực hiện theo các chỉ tiêu đã được xác định trong đồ án quy hoạch này, cụ thể: diện tích đất 25.069m², mật độ xây dựng 40%, tầng cao tối thiểu 15 tầng, tối đa 30 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 6,7 lần, tầng hầm 01 ÷ 03 tầng; khoảng lùi công trình tối thiểu 12m, tương đương với các công trình cao tầng đã được đầu tư xây dựng.

+ Đồng thời, có giải pháp thiết kế kiến trúc công trình kết hợp không gian mở và chuyển tiếp tầng cao đảm bảo quy định, hài hòa không gian kiến trúc cảnh quan khu vực lân cận và Vòng xoay đài Liệt sỹ.

+ 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 thẩm mỹ kiến trúc, cảnh quan. Trường hợp hợp thửa nhưng chưa đảm bảo kích thước, diện tích theo các chỉ tiêu đã được xác định trong đồ án quy hoạch này, thì phải tuân thủ theo Quy định tại Điều 9 của Quy định này.

- Ô DL1 thực hiện theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trục đường Thùy Vân được phê duyệt. Khuyến khích việc gộp thửa; điều chỉnh kích thước, hình dạng lô đất để mở rộng dự án theo quy hoạch phân khu được duyệt.

- Đối với các công trình (DL26, DLM12, DLM13, DLM17, DLM18, DLM4, OTM18, OTM19, OTM20,...) có tầng cao từ 40 tầng trở lên, phải có giải pháp kiến trúc, bố cục công trình và khoảng lùi phù hợp nhằm tạo các không gian mở xung quanh công trình; đồng thời tạo được các khoảng không gian công cộng, không gian hoạt động ngoài trời và tổ chức sự kiện lễ hội, triển lãm, vui chơi giải trí và nghệ thuật đường phố. Khuyến khích thiết kế kiến trúc hiện đại, kiến trúc xanh, kiến trúc sinh thái,... tạo tính hài hòa và thân thiện với môi trường xung quanh, đặc biệt là mối liên kết với không gian cây xanh và không gian biển.

- Bố trí các bãi đậu xe cho khách du lịch, giải pháp đầu nối giao thông, hạn chế áp lực giao thông cho các tuyến đường.

- Bố trí các lối tiếp cận (cầu đi bộ hoặc hầm đi bộ) kết nối không gian 2 bên đường Thùy Vân, tạo sự di chuyển thuận tiện cho khách du lịch và dân cư tiếp cận không gian cây xanh và bãi tắm Thùy Vân.

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

Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc quy định cụ thể như sau:

Stt	Loại đất	Kí hiệu ô đất	Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc					Hssdd tối đa
			Diện tích (m ²)	Mđxd tối đa (%)	Tầng cao tối thiểu (tầng)	Tầng cao tối đa (tầng)	Số tầng hầm dự kiến (tầng)	
	Đất du lịch		549.512	44				7,59
1	Đất du lịch hiện hữu	DL	343.724	44				7,2
		DL1	5.354	60	5	26	1-3	12,8
		DL2	20.740	60	12	31	1-3	10,65
		DL3	18.512	40	3	5	1-3	2,0
		DL4	9.903	40	3	5	1-3	2,0
		DL5	5.991	50	5	15	1-3	4,6
		DL6	7.984	30	5	13	1-3	7,0

	DL7	19.945	40	15	30	1-3	6,8
	DL8	29.741	40	15	30	1-3	6,5
	DL9	3.990	40	9	20	1-3	12,0
	DL10	2.380	40	9	20	1-3	12,8
	DL11	25.069	40	15	30	1-3	6,7
	DL12	3.871	60		33	1-3	20,4
	DL13	41.024	40	15	29	1-3	8,0
	DL14	14.843	40	3	7	1-3	2,8
	DL15	2.685	60	5	12	1-3	7,0
	DL16	10.912	40		30	1-3	6,6
	DL17	2.534	60	3	12	1-3	7,0
	DL18	26.367	40		30	1-3	6,6
	DL19	17.207	60	15	30	1-3	10,0
	DL20	2.127	40	3	12	1-3	4,8
	DL21	33.231	40	5	15	1-3	6,0
	DL22	3.333	60	10	20	1-3	11,2
	DL23	6.904	45	5	17	1-3	9,0
	DL24	14.949	40	3	7	1-3	2,8
	DL25	2.792	45	3	8	1-3	3,6
	DL26	8.759	45		43	2-5	20
	DL27	2.577	50	5	25	1-3	13
2	Đất du lịch phát triển mới	DLM	205.788				8,22
	DLM1	11.329	31,4	1	26	1-3	4,6
	DLM2	8.718	60	12	25	1-3	7,7
	DLM3	6.528	60	12	25	1-4	9,3
	DLM4	23.848	40	15	45	2-5	6,7
	DLM5	8.951	60	25	31	1-3	8,0
	DLM6	13.769	50	25	33	1-3	13,0
	DLM7	9.125	55	25	36	1-3	14,0
	DLM8	3.039	60	15	20	1-3	12,8
	DLM9	3.837	45	15	27	1-3	12,5
	DLM10	5.690	40	15	25	1-3	10,6
	DLM11	2.114	60	10	14	1-3	8,4
	DLM12	8.189	40		50	2-5	20
	DLM13	43.586	40	1	45	2-5	6,4
	DLM14	897	75		18	1-3	14,0
	DLM15	560	75	5	12	1-3	6,0
	DLM16	364	75	5	12	1-3	6,0
	DLM17	14.213	40	30	40	1-3	7,0
	DLM18	29.522	40	30	40	1-3	6,5
	DLM19	11.509	40	5	12	1-3	6,5

6. Đất văn hoá: Tổng diện tích đất **21.918m²**, chiếm tỷ lệ 1,06% diện tích đất toàn khu. Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc quy định cụ thể như sau:

- Ưu tiên bảo tồn kiến trúc cảnh quan khu Đèn thờ liệt sĩ thành phố Vũng Tàu; việc bố trí các công trình lân cận cần xem xét, cân nhắc các giải pháp về khoảng lùi, tầng cao, kiến trúc đảm bảo hài hoà với không gian khu vực này; kết hợp với các công trình xung quanh vòng xoay, hình thành nút cảnh quan đặc sắc của thành phố Vũng Tàu.

STT	Loại đất	Kí hiệu ô đất	Diện tích (m ²)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối thiểu (tầng)	Tầng cao tối đa (tầng)	Số tầng hầm dự kiến	HSSDD tối đa
	Đất văn hóa	VH	21.918	30		2		0,60

7. Đất an ninh - quốc phòng: Tổng diện tích đất **21.978m²**, chiếm tỷ lệ 1,06% diện tích đất toàn khu.

- Quy định chung:

+ Đây là vị trí có giá trị cảnh quan lớn và có vai trò quan trọng của đô thị, có tính chất là đất quốc phòng được giữ nguyên, các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cụ thể được xác định ở giai đoạn sau. Trường hợp nếu được Bộ Quốc phòng đồng ý trả đất về địa phương thì đề xuất 02 lô đất này xây dựng công trình điểm nhấn, với tính chất là đất thương mại dịch vụ kết hợp thương mại dịch vụ (không có chức năng ở); chiều cao trên 40 tầng; các tòa tháp cách nhau tối thiểu 100m và cách tâm trục đường Lê Hồng Phong tối thiểu 50m; hệ số sử dụng đất có thể đề xuất lớn hơn 13 lần (không quá 20 lần); tạo kiến trúc biểu tượng và kết nối với khu vực quảng trường trung tâm, hình thành nút cảnh quan đặc sắc của đô thị.

+ Cần tổ chức hình khối công trình có kiến trúc đặc sắc, theo hướng hiện đại đảm bảo khoảng lùi tại nút giao 2 trục đường.

- Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc quy định cụ thể như sau:

STT	Loại đất	Kí hiệu ô đất	Diện tích (m ²)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối thiểu (tầng)	Tầng cao tối đa (tầng)	Số tầng hầm dự kiến	HSSDD tối đa
	Đất an ninh quốc phòng	QP	21.978					
		QP1	11.093	40	40	50	1 ÷ 3	20
		QP2	10.885	40	40	50	1 ÷ 3	20

8. Đất thương mại dịch vụ: có diện tích **30.885m²**, chiếm tỷ lệ **1,5%** diện tích đất toàn khu, lô đất có ký hiệu TMD1 đến TMD3.

Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc quy định cụ thể như sau:

+ Đối với ô đất TMD1, TMD2: đảm bảo tuân thủ thực hiện theo Giấy phép xây dựng của dự án.

+ Đối với ô đất TMD3 (khu chợ đêm hiện hữu): Tầng cao tối đa 50 tầng đảm bảo phù hợp với Quy hoạch chung và các giá trị về mỹ quan đô thị; các chỉ tiêu cụ thể về kiến trúc sẽ được nghiên cứu, xem xét trong đồ án quy hoạch chi tiết, lập dự án đầu tư. Ưu tiên các công trình kiến trúc hiện đại, các khối công trình có chức năng ở kết hợp thương mại dịch vụ, linh động về không gian và tạo tính biểu tượng cao; tạo lập các không gian quảng trường, cây xanh, mặt nước, không gian công cộng và dịch vụ thương mại sôi động cho khu vực; gắn kết với các ô DLM12, DLM17, DLM18 và các khu đất du lịch xung quanh (DL12, DL13, DLM9, DLM10, DLM11, QP1, QP2, QT1,...) hình thành cụm trung tâm dịch vụ thương mại du lịch của khu vực Bãi Sau.

STT	Loại đất	Kí hiệu ô đất	Diện tích (m ²)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối thiểu (tầng)	Tầng cao tối đa (tầng)	Số tầng hầm dự kiến	HSSĐĐ tối đa
	Đất thương mại dịch vụ (không có ở)	TMD	30.885	41,31				6,66
	Đất thương mại dịch vụ hiện hữu	TMD1	800	64	5	15	1-3	9,6
	Đất thương mại dịch vụ xây dựng mới	TMD2	1.329	56	5	15	1-3	8,4
		TMD3	28.756	40	40	50	1-3	6,5

Điều 12: Quy định cụ thể đối với đất cây xanh - TDTT:

- Đất cây xanh - TDTT bao gồm:

+ Cây xanh đơn vị ở: diện tích 41,417m², chiếm tỷ lệ 2,01%.

+ Cây xanh đô thị: diện tích 170.789m², chiếm tỷ lệ 8,27%.

Quy định cụ thể:

1. Đất cây xanh - thể dục thể thao đơn vị ở: Tổng diện tích đất **41.417m²**, kí hiệu lô đất CV1 - CV2. Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc quy định cụ thể như sau:

STT	Loại đất	Kí hiệu ô đất	Diện tích (m ²)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối thiểu (tầng)	Tầng cao tối đa (tầng)	Số tầng hầm dự kiến
	Đất cây xanh - thể dục thể thao	CV	41.417				
		CV1	40.767	5		1	
		CV2	650	5		1	

2. Đất cây xanh đô thị: Tổng diện tích đất **170.789m²**, kí hiệu lô CV3 - CV4 - CV5.

- Khu vực công viên ven biển được quy định và thực hiện theo Quy hoạch chi tiết 1/500 Trục đường Thùy Vân; các chỉ tiêu và định hướng phát triển không gian tuân thủ theo các quy định hiện hành và đồ án Quy hoạch chi tiết đã được duyệt.

- Đây là khu vực diễn ra các hoạt động dịch vụ du lịch - giải trí, các hoạt động cộng đồng, sự kiện, lễ hội... cả ngày và đêm. Toàn bộ tuyến được quy hoạch thiết kế hài hòa, đồng bộ về hình thức kiến trúc công trình, cảnh quan cây xanh, thảm cỏ,... Phá bỏ hoàn toàn tường rào ngăn chia các dự án, bố trí các tuyến đi bộ kết nối dọc trục Thùy Vân với bãi biển.

- Xây dựng mới, cải tạo đồng bộ tuyến kè ven biển, kéo dài hết vị trí ranh giới khu quy hoạch. Hình thức bờ kè hiện đại, mặt kè có thể sử dụng như ghế ngồi, điểm nghỉ chân khi đi dạo. Cải tạo nền đường, vỉa hè, bố trí hệ thống điểm đón xe buýt, các tiện ích công cộng (ghế ngồi, thùng rác, đèn cảnh quan, bảng biển chỉ dẫn...), nhà vệ sinh công cộng, nhà tắm tráng, thay đồ và cứu hộ biển dọc theo tuyến đường. Phần cảnh quan bờ biển được cải tạo: trồng cây xanh cảnh quan phù hợp với khí hậu biển và lối đi bộ.

- Bố trí các công trình dịch vụ biển, phân bổ các khu vực có thể tổ chức sự kiện ngoài trời, hoạt động trình diễn nghệ thuật, triển lãm trưng bày, hoạt động thương mại dịch vụ giải trí, ...

- Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc quy định cụ thể như sau:

STT	Loại đất	Kí hiệu ô đất	Diện tích (m ²)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối thiểu (tầng)	Tầng cao tối đa (tầng)	Số tầng hầm dự kiến	HSS ĐD tối đa
	Đất cây xanh đô thị, kết hợp vui chơi giải trí	CV	170.789					

	CV3	32.436	5		1		0,05
	CV4	60.213	5	1	3	1 ÷ 3	1,5
	CV5	78.140	5	1	3	1 ÷ 3	1,5

3. Bãi cát: Tổng diện tích đất **44.894m²**, chiếm tỉ lệ 2,17% diện tích đất toàn khu kí hiệu lô đất BC. Đây là không gian công cộng quan trọng của thành phố Vũng Tàu, là không gian bãi tắm thu hút nhiều du khách, tổ chức các hoạt động thể dục thể thao trên biển, các sự kiện, hoạt động ngoài trời,... Do đó cần có các giải pháp quản lý phù hợp đảm bảo về vấn đề bảo vệ môi trường biển, môi trường đô thị; đồng thời cần có các giải pháp thiết kế đô thị nhằm tạo khả năng tiếp cận thuận tiện với bãi biển, các dịch vụ du lịch ven biển và an toàn biển.

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

1. Không gian:

- Đa chức năng:

+ Ưu tiên các loại hình thương mại, dịch vụ du lịch.

+ Tái thiết đô thị (bỏ cũ xây mới các công trình xuống cấp, nhập thửa tạo thành các ô đất quy mô lớn, hạ tầng xây dựng mới đồng bộ với sự thay đổi của đô thị).

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

- Tạo điều kiện kết nối không gian Bãi Sau với không gian du lịch lân cận như Khu du lịch sinh thái núi Nhỏ, Khu hồ cảnh quan Bàu Sen, Khu sân golf; Khu du lịch Chí Linh - Cửa Lấp.

- Chính trang khu ở hiện hữu:

+ Tạo điều kiện để hình thành các dịch vụ trong khu ở hiện hữu;

+ Chính trang công trình công cộng đã tiêu chuẩn trong các khu ở.

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

+ Không gian xanh dọc biển được liên kết với các không gian xanh len lõi trong các khu đất lớn dọc Thùy Vân hình thành những tuyến xanh mang tính định hướng hướng biển, kết nối các không gian công cộng ven biển.

+ Trục đường Thùy Vân hình thành không gian các khách sạn cao tầng khai thác tầm nhìn hướng biển nhưng với mật độ xây dựng thấp để không che chắn hết tầm nhìn của các không gian phía sau.

+ Các không gian dân cư thấp tầng hiện hữu được chỉnh trang kết hợp với việc thiết kế đô thị mới sẽ mang lại nguồn sinh khí mới cho không gian này, tạo nét đặc

trung địa phương mang lại sự cảm nhận mới nhưng thân thiện cho người dân sinh sống tại đây và cả du khách.

2. Kiến trúc:

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

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

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

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

3. Cảnh quan:

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

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

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

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

4. Các quy định khác:

- Quy định về vạt góc giao lộ:

+ Để đảm bảo an toàn và tầm nhìn giao thông, các căn hộ và vật kiến trúc ở góc đường cần phải tuân thủ các quy định về vạt góc: không được xây dựng bất kỳ công trình nào trong phạm vi vạt góc (chi tiết vạt góc phụ thuộc vào lộ giới của đường giao thông tại giao lộ, được quy định chi tiết trong bản vẽ quy hoạch đính kèm).

+ Kích thước vạt góc được tính từ giao điểm của 02 ranh lộ giới của 02 trục đường tiếp giáp lô đất đó.

- Quy định về cây xanh:

+ Diện tích cây xanh cho mỗi căn nhà trong khu dân cư tối thiểu là 10% diện tích đất của từng căn hộ. Cây trồng không cao quá 5,0m. Việc trồng cây không làm ảnh hưởng an toàn giao thông, không làm hư hại các công trình ngầm - móng nhà, không ảnh hưởng vệ sinh môi trường.

- Quy định hướng dẫn hoàn thiện:

+ Vật liệu dùng cho việc hoàn thiện ngoại thất phải thiết kế hài hòa trong toàn khu.

- Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật: Khi thiết kế xây dựng các công trình phải đảm bảo các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đã được khống chế về Chỉ giới xây dựng, Chỉ giới đường đỏ, Hệ số sử dụng đất.

Điều 14: Thiết kế đô thị:

1. Nguyên tắc thiết kế đô thị:

a) Công trình điểm nhấn:

- Điểm nhấn cảnh quan: Các công trình biểu tượng và điểm nhấn là các công trình tượng đài, công trình có giá trị cảnh quan đặc biệt, đặt tại các vị trí chiến lược để có tầm nhìn tập trung và rộng từ nhiều phía như quảng trường, không gian mở lớn hoặc bờ biển.

- Điểm nhấn tầng cao: Các công trình điểm nhấn yêu cầu phải có giá trị cao về mặt thẩm mỹ, kiến trúc, văn hóa và hài hòa với cảnh quan khu vực xung quanh. Hình khối công trình được thiết kế gây sự chú ý về hình thức, tạo sự hòa hợp với thiên nhiên mặt nước truyền thống, tạo các điểm nhấn đẹp, đặc trưng cho thành phố Vũng Tàu năng động và phát triển.

b) Tổ chức giao thông, trục cảnh quan:

- Trục cảnh quan chính hướng biển - đường Lê Hồng Phong nổi dài: Là trục cảnh quan chính, kết nối 02 nút giao thông là Vòng xoay Tượng đài Liệt sỹ với nút giao Thùy Vân và quảng trường hướng biển. Được chia thành các lớp không gian chính: Không gian giao thông cơ giới và dải cây xanh ở giữa; Dải đỗ xe máy tạm thời kết hợp trồng cây xanh và các tiện nghi đường phố (ghế ngồi, thùng rác, đèn đường,...); Dải đi bộ; Dải không gian nửa riêng: được tổ chức trong khoảng lùi của các công trình ở kết hợp thương mại dịch vụ cao tầng, kinh doanh các dịch vụ ngoài trời; Mặt tiền các công trình ở kết hợp thương mại dịch vụ cao tầng. Có tính chất là một khu trung tâm phức hợp thương mại dịch vụ, với đặc điểm sau:

+ Hai bên đường Lê Hồng Phong tổ chức phố thương mại gồm các công trình thương mại dịch vụ kết hợp ở. Tổ chức không gian đi bộ dọc phố thương mại kết nối với quảng trường trung tâm với các khu vực thương mại - dịch vụ;

+ Đề xuất khoảng lùi lớn tại tầng trệt các khu thương mại dịch vụ dọc trục đường để hình thành các lối đi bộ có mái che và các không gian tổ chức các loại hình thương mại dịch vụ thân thiện với khách bộ hành.

- Trục cảnh quan xanh kết nối theo phương đứng - đường Thùy Vân: Tổ chức dải công viên ven biển từ đường Nguyễn An Ninh đến đường Phan Chu Trinh, kết hợp bãi tắm, quảng trường trung tâm tại cuối đường Lê Hồng Phong, các không gian công cộng và các cụm công trình thương mại dịch vụ du lịch dọc đường Thùy Vân:

+ Các quảng trường, không gian công cộng bố trí tại nút giao giữa các đường chính kết nối với đường Thùy Vân;

+ Các khu ở kết hợp thương mại dịch vụ dọc đường Thùy Vân khuyến khích phát triển kết hợp các loại hình dịch vụ du lịch; hình thành các tuyến đi bộ với cảnh quan kết nối từ khu phía trong đường Thùy Vân ra biển và công viên dọc biển.

c) Các không gian đặc trưng:

- Không gian quảng trường ven biển: Quảng trường ven biển và không gian công cộng là nơi tổ chức các hoạt động cộng đồng, đảm bảo không che khuất tầm nhìn ra biển; Xây dựng các công trình tượng, điêu khắc nghệ thuật kết hợp vòi phun nước tạo điểm nhấn; Bố trí các điểm dừng chân có mái che, công trình tiện ích đô thị (nhà vệ sinh công cộng, đèn chiếu sáng, trạm xe điện,...) nhằm nâng cấp chất lượng cảnh quan cây xanh chiếu sáng;

- Không gian dịch vụ - du lịch ven biển: Ưu tiên hình thức dịch vụ - du lịch cao cấp tại các khu vực ven biển, tầng cao công trình cao dần từ phía Tây Nam đến Đông Bắc, thấp dần từ đất liền ra biển, đảm bảo thông thoáng cho toàn khu. Khuyến khích xây dựng theo hình thái kiến trúc xanh mang phong cách hiện đại, hài hòa với cảnh quan ven biển.

+ Đối với không gian bãi biển: Ưu tiên phục vụ nhu cầu tắm biển, các hoạt động thể dục thể thao trên cát, tổ chức sự kiện của người dân và du khách. Đề xuất tạo các không gian du lịch ban đêm, tuy nhiên cần có các quy định về quy mô, thời gian và có Ban quản lý chuyên trách quản lý.

+ Quy định các điểm dịch vụ trên cát chỉ phục vụ dịch vụ giải khát. Tổng chiều dài các điểm không quá 20% tổng chiều dài bãi biển, không xây dựng hàng rào che chắn, kiến trúc nhẹ có thể tháo ráp, di chuyển, không được cản trở các sinh hoạt công cộng của người dân trên bãi biển và các hoạt động tắm biển.

d) Tổ chức hoạt động:

- Khu dân cư: nhà ở hiện hữu chỉnh trang, biệt thự, nhà ở kết hợp kinh doanh. Khu ở mới, ở kết hợp thương mại dịch vụ với các loại hình căn hộ dịch vụ, biệt thự nghỉ dưỡng,.....

- Khu công trình công cộng: công trình hành chính, trường học, cơ quan.
- Khu dịch vụ du lịch: với đa dạng các loại hình dịch vụ từ khách sạn cao cấp đến nhà nghỉ bình dân; ngoài ra còn có nhiều hoạt động: du lịch điều dưỡng, hội nghị, nhà hàng, bar, mua sắm, vui chơi giải trí, thể dục thể thao,....
- Khu thương mại dịch vụ ven biển: nhà hàng, mua sắm, bar, bơi lội, tắm nắng, dù lượn, tổ chức sự kiện,.....
- Khu công viên ven biển: hoạt động TDTT, vui chơi giải trí kết hợp thương mại dịch vụ, dịch vụ biển, công viên cây xanh, quảng trường, tiện ích đô thị,...

d) Các chỉ tiêu mật độ xây dựng, tầng cao:

- Mật độ xây dựng:
 - + Mật độ xây dựng gộp toàn khu: 34,34%.
 - + Mật độ xây dựng cho từng loại hình nhà ở (chung cư, biệt thự, liên kế, khu ở hiện hữu chỉnh trang), công trình công cộng, thương mại dịch vụ du lịch, kết hợp thương mại dịch vụ,... đảm bảo tuân theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD) và các quy định hiện hành.
- Yêu cầu về kiểm soát tầng cao:
 - + Tuân thủ định hướng Quy hoạch chung, Quy định quản lý kèm theo quy hoạch chung được phê duyệt.
 - + Đề xuất các nguyên tắc để phát triển, kiểm soát cao tầng là cơ sở cho việc lập quy định quản lý quy hoạch, quy hoạch chi tiết 1/500.
 - + Yêu cầu về tính toán hệ số sử dụng đất, khả năng đáp ứng HTKT, phân tích điểm nhìn, các quy định trong thiết kế đô thị để kiểm soát tầng cao. Sử dụng các yếu tố tự nhiên như núi Lớn, núi Nhỏ, các điểm cao có giá trị đặc biệt trong thành phố, các hướng nhìn, điểm nhìn là yếu tố kiểm soát cao tầng, ưu tiên hướng nhìn, hướng tiếp cận ra biển.
 - + Khuyến khích phát triển cao tầng tại các vị trí phù hợp, quy mô đất đai lớn (hoặc hợp các thửa đất nhỏ để đảm bảo quy mô); Không gây áp lực, quá tải cho hệ thống hạ tầng của khu vực và đô thị.
 - + Hành lang ven biển: Hạn chế bố cục dàn trải mặt đứng theo chiều ngang song song với đường bờ biển gây che chắn tầm nhìn, hướng gió.
 - + Không chế tầm nhìn theo góc tới hạn (áp dụng đối với công trình giáp biển): Đỉnh cao nhất của công trình không được vượt quá mặt phẳng không chế chiều cao chéo 45° dựng lên từ độ cao 60m phía trên tìm đường giao thông ven biển.

Bảng quy định tầng cao các khu chức năng

STT	LOẠI ĐẤT	TẦNG CAO CÔNG TRÌNH
I	ĐẤT NHÓM NHÀ Ở	
1	Đất ở hiện hữu cải tạo	02 ÷ 07
2	Đất ở xây mới	03 ÷ 09
3	Đất ở kết hợp thương mại dịch vụ hiện hữu	05 ÷ 26
4	Đất ở kết hợp thương mại dịch vụ xây mới	02 ÷ 50 (*)
5	Đất nhà ở cao tầng	15 ÷ 25
II	ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG	
1	Đất giáo dục (THCS, Tiểu học, Mầm non)	02 ÷ 03
III	ĐẤT CÂY XANH - TDTT	01
IV	ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở	
1	Đất công trình công cộng đô thị	01 ÷ 15
2	Đất giáo dục - đào tạo	01 ÷ 03
3	Đất cơ quan	01 ÷ 15
4	Đất du lịch	01 ÷ 50 (*)
5	Đất cây xanh đô thị	01 ÷ 03
6	Đất văn hóa	01 ÷ 02
7	Đất an ninh - quốc phòng	40 ÷ 50 (*)

(*)Chiều cao công trình tối đa 50 tầng đối với công trình điểm nhấn, ưu tiên các công trình kết hợp thương mại dịch vụ thương mại dịch vụ, khách sạn, cao ốc văn phòng, ...đảm bảo theo quy định về xây dựng các công trình cao tầng, các không gian mở và bố cục không gian các công trình lân cận, tạo các hướng nhìn thông thoáng hướng biển, tổ chức các khối công trình cần linh hoạt về tầng cao tạo tính nhịp điệu cho mặt đứng.

- Khoảng cách giữa các công trình trong khu quy hoạch:

Stt	Công trình	Tầng cao	Chiều cao	Khoảng cách giữa cạnh dài công trình (phải đảm bảo $\geq \frac{1}{2}$ chiều cao công trình)	Khoảng cách giữa đầu hồi công trình với đầu hồi và cạnh dài công trình (đảm bảo $\geq \frac{1}{3}$ chiều cao công trình)
1	Công trình công cộng	02 ÷ 03	$\leq 46m$	$\geq 7m$	$\geq 4m$
2	Đất ở hiện hữu cải tạo, đất ở xây mới	04 ÷ 07	$\leq 46m$	$\geq 7m$	$\geq 4m$
3	Đất ở kết hợp thương mại dịch vụ hiện hữu	05	$\leq 46m$	$\geq 7m$	$\geq 4m$
		15 ÷ 26	$\geq 46m$	$\geq 25m$	$\geq 15m$

4	Đất kết hợp thương mại dịch vụ xây mới	05 ÷ 15	$\leq 46m$	$\geq 7m$	$\geq 4m$
		15 ÷ 50	$\geq 46m$	$\geq 25m$	$\geq 15m$
5	Đất nhà ở cao tầng	16 ÷ 22	$\geq 46m$	$\geq 25m$	$\geq 15m$
6	Đất ở tái định cư	05	$\leq 46m$	$\geq 7m$	$\geq 4m$
7	Đất công trình công cộng đô thị, đất cơ quan, giáo dục và đào tạo	02 ÷ 15	$\leq 46m$	$\geq 7m$	$\geq 4m$
8	Đất du lịch hiện hữu	03 ÷ 15	$\leq 46m$	$\geq 7m$	$\geq 4m$
		16 ÷ 43	$\geq 46m$	$\geq 25m$	$\geq 15m$
9	Đất du lịch phát triển mới	01 ÷ 50	$\geq 46m$	$\geq 25m$	$\geq 15m$
10	Đất kết hợp thương mại dịch vụ thương mại	01	$\leq 46m$	$\geq 7m$	$\geq 4m$
11	Đất văn hoá	02	$\leq 46m$	$\geq 7m$	$\geq 4m$
12	Đất an ninh quốc phòng	40 ÷ 50	$\geq 46m$	$\geq 25m$	$\geq 15m$

e) Cao độ nền xây dựng:

- Căn cứ quy hoạch chung thành phố Vũng, địa hình tự nhiên, tình hình ngập lụt và khả năng gây ra ngập lụt trên địa bàn, cao độ xây dựng cho khu quy hoạch là: + 2,75m (so với hệ cao độ chuẩn Quốc gia - Hòn Dấu, Đồ Sơn, Hải phòng).

- Phương án san nền bám sát cao độ hiện trạng, hạn chế tối đa can thiệp vào nền tự nhiên. Giữ lại cao độ thiết kế bằng với cao độ tự nhiên tại các ngã giao giữa các trục giao thông chính; độ dốc tối thiểu $i_{min} = 0,1\%$ đảm bảo nước mặt tự chảy; độ dốc tối đa $i_{max} < 4,0\%$ đảm bảo an toàn cho các phương tiện lưu thông.

- Cốt nền khống chế được quy định cụ thể khi triển khai quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư, trên cơ sở tuân thủ các quy hoạch được phê duyệt, Quy chế quản lý kiến trúc đô thị thành phố Vũng Tàu và quy định hiện hành có liên quan.

g) Khoảng lùi tối thiểu so với chỉ giới đường đỏ:

Tuân thủ Quy chuẩn hiện hành, đồng thời phải đáp ứng các yêu cầu sau:

- Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tuân thủ theo quy mô bề rộng lộ giới trong quy hoạch, được xác định cụ thể theo mặt cắt ngang đường được thể hiện trên bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ tỷ lệ 1/500. Chỉ giới xây dựng phụ thuộc vào cấp hạng đường, tính chất của các công trình, khoảng cách tối thiểu đến chỉ giới đường đỏ cần đảm bảo từ 3,0m trở lên.

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

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

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

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

- Đối với các lô đất thuộc phạm vi đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trục đường Thùy Vân, chỉ giới xây dựng thực hiện theo quy định chung tại Quyết định số 528/QĐ-UBND ngày 08/3/2021 của UBND tỉnh và quy định quản lý được duyệt.

- Nhà ở liên kế xây mới: So với CGĐĐ $\geq 3,0\text{m}$ (đối với nhà liên kế có sân vườn), 0m (đối với nhà liên kế thương mại phố, tầng trệt lùi tối thiểu $3,0\text{m}$ so với CGĐĐ); Khoảng lùi sau $\geq 2,0\text{m}$.

- Nhà ở biệt thự, nhà vườn xây mới: So với CGĐĐ $\geq 3,0\text{m}$; So với ranh lô đất $2,0\text{m}$ (cụ thể tại điểm b, khoản 1, Điều 10).

- Nhà ở hiện hữu cải tạo: So với CGĐĐ $\geq 0\text{m}$; So với đường hẻm 0m .

h) Hình khối, hình thức kiến trúc chủ đạo:

- Công trình thương mại dịch vụ du lịch: Hình thức kiến trúc có tính thẩm mỹ, độc đáo, hiện đại; Màu sắc: không quá tương phản, hài hòa với cảnh quan xung quanh; không sử dụng màu sắc gây ảnh hưởng tới thị giác và an toàn giao thông; Vật liệu: hiện đại, tiêu hao năng lượng thấp, thân thiện với môi trường.

- Công trình thương mại dịch vụ kết hợp ở: Hình thức kiến trúc hiện đại, hình khối đơn giản; Màu sắc: không quá tương phản, hài hòa với khu vực xung quanh; không sử dụng màu sắc gây ảnh hưởng tới thị giác và an toàn giao thông; Vật liệu: hiện đại, tiêu hao năng lượng thấp, thân thiện với môi trường.

- Công trình ở thấp tầng: Hình thức kiến trúc bản địa đặc trưng. Sử dụng các giải pháp thiết kế tận dụng chiếu sáng và thông gió tự nhiên; Màu sắc: không sử dụng màu sắc gây ảnh hưởng tới thị giác và an toàn giao thông; Vật liệu: thân thiện với môi trường.

- Công trình giáo dục: Tổ chức thiết kế có sân chơi, nhiều không gian mở, cây xanh $\geq 30\%$; Tổ chức sân, bãi đậu xe và thiết kế lối vào hợp lý; Hình thức kiến trúc đặc trưng, có tính riêng biệt; Màu sắc: nhẹ nhàng, tạo các điểm nhấn màu trên các mặt đứng chính công trình; Vật liệu: thân thiện với môi trường.

- Công trình công cộng khác: Tổ chức thiết kế có nhiều không gian mở, cây xanh $\geq 30\%$; Tổ chức sân, bãi đậu xe đảm bảo nhu cầu sử dụng. Hình thức kiến trúc đặc trưng, có tính riêng biệt. Màu sắc: nhẹ nhàng, tạo các điểm nhấn màu trên các mặt đứng chính công trình; Vật liệu: thân thiện với môi trường và đạt các yêu cầu tiêu chí về kiến trúc xanh.

i) Hệ thống không gian mở, không gian xanh:

- Hệ thống không gian mở:

+ Khu công viên ven biển, quảng trường trung tâm, khu sinh hoạt cộng đồng, hoạt động vui chơi, thể dục thể thao.

+ Dọc các tuyến giao thông tổ chức trồng những loại cây xanh tạo bóng mát, cây xanh có tán rộng, có thể cản bụi và tiếng ồn, cải tạo vi khí hậu và cảnh quan chung.

- Hệ thống các tuyến, điểm cây xanh cảnh quan: cây xanh trục chính; cây xanh trục phụ; cây xanh trục hướng biển; cây xanh trong bồn hoa, công viên; cây xanh công trình;...

k) Giao thông công cộng, bãi đậu xe và công trình ngầm:

- Theo quy hoạch chung, qua khu vực quy hoạch có 02 tuyến xe bus theo các tuyến đường Trần Phú - Thùy Vân - Nguyễn An Ninh và tuyến Lê Hồng Phong - 3 Tháng 2.

- Bố trí các tiện ích công cộng, trạm xe bus bán kính phù hợp, gần các nút giao thông và các công trình công cộng, thương mại dịch vụ,... kết hợp các phương tiện di chuyển ít ảnh hưởng môi trường như xe đạp, xe điện, xích lô....

- Tổ chức hệ thống bãi đậu xe ngầm tại khu vực dải ven biển; kết hợp bố trí 02 bãi đậu xe tập trung tại khu vực phía Nam (đường Phan Chu Trinh) và phía Bắc tại nút giao đường 3 Tháng 2 và đường Nguyễn An Ninh.

- Các công trình cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ tổ chức bãi đậu xe ngầm đáp ứng cho bản thân công trình.

- Bố trí các lối qua đường với vật liệu, màu sắc riêng, kết hợp đèn tín hiệu và các tiện ích đường phố.

- Lựa chọn các vị trí phù hợp bố trí hầm đi bộ hoặc cầu vượt trên đường Thùy Vân để tiếp cận các không gian 02 bên đường.

2. Thiết kế đô thị cho một số khu vực đặc trưng:

a) Khu dịch vụ du lịch:

- Chức năng: khu kết hợp thương mại dịch vụ thương mại dịch vụ du lịch với các hoạt động dịch vụ đa dạng đáp ứng nhu cầu du lịch hàng ngày, hàng tuần, hàng năm,....

- Nguyên tắc thiết kế:

+ Tôn trọng kiến trúc hiện trạng. Thiết kế công trình tạo tính nhịp điệu với tầng cao linh hoạt xen kẽ các khoảng không gian cao tầng và thấp tầng tạo sự cân bằng về không gian.

+ Tổ hợp các khối công trình hài hòa, độc đáo và riêng biệt cho từng cụm công trình.

+ Hình thức kiến trúc: theo hướng hiện đại, màu sắc tươi sáng, ưu tiên kiến trúc sinh thái, kiến trúc xanh, kết hợp các giải pháp tiết kiệm năng lượng và thích ứng với biến đổi khí hậu.

- Mật độ xây dựng: 30% ÷ 75% tùy kích thước lô đất và tầng cao thiết kế, đảm bảo mật độ, khoảng lùi theo quy định pháp luật.

- Tầng cao: trung bình 15 tầng; công trình điểm nhấn tối đa 50 tầng.

b) Khu công viên ven biển:

- Chức năng: là không gian công cộng chính của toàn khu, nơi tổ chức các hoạt động, sự kiện ngoài trời, bãi tắm công cộng, công viên, quảng trường thương mại, khu chợ đêm,....Phần ngầm bố trí các bãi đậu xe và khu thương mại dịch vụ.

- Nguyên tắc thiết kế:

+ Tôn trọng cảnh quan ven biển, tổ chức các không gian, kiến trúc công trình không gây che chắn tầm nhìn hướng biển; tạo các lối tiếp cận thuận tiện với bãi tắm;

+ Bố trí khu quảng trường trung tâm tại cuối đường đường Lê Hồng Phong;

+ Cải tạo công viên hiện hữu, bố trí thêm các tiện ích đô thị;

+ Tổ chức các không gian công cộng liên kết nhau bằng đường dạo;

+ Bố trí các lối tiếp cận, trạm xe bus, bãi đậu xe công cộng;

+ Tổ chức các sự kiện, lễ hội và các hoạt động thương mại đường phố.

+ Tổ chức không gian ngầm cho chức năng đậu xe và thương mại dịch vụ, kết nối với không gian mở bên trên và kết nối sang đường Thùy Vân và ra bãi tắm.

c) Khu dân cư:

- Chức năng: Khu ở và khu ở kết hợp thương mại dịch vụ với các hoạt động ở kết hợp với dịch vụ, đáp ứng nhu cầu du lịch. Tầng cao trung bình 10 tầng, tối đa 30

tầng ÷ 50 tầng; MĐXD 30% ÷ 80% tùy kích thước lô đất, đảm bảo khoảng lùi theo quy định và yêu cầu phát triển riêng của khu vực.

- Khu chung cư: Tầng cao 15 tầng ÷ 25 tầng; MĐXD tối đa 55% ÷ 65%.

+ Tôn trọng các công trình hiện trạng, không tăng mật độ cư trú, tăng mật độ xây dựng và tầng cao.

+ Tận dụng các diện tích lõi sử dụng làm cây xanh, không gian mở cho dân cư.

+ Hình khối công trình được thiết kế gây sự chú ý về hình thức, tạo sự hòa hợp với thiên nhiên mặt nước, tạo các điểm nhấn đẹp, đặc trưng cho khu vực.

- Khu nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ: Tầng cao 05 tầng ÷ 25 tầng đối với khu cải tạo; trên 30 tầng đối với khu mới; MĐXD 40% ÷ 70% đối với khu mới; 70% ÷ 80% đối với khu cải tạo.

+ Quản lý chặt chẽ các khu vực hiện hữu, tránh việc xây dựng tự phát.

+ Cải tạo môi trường sống và hạ tầng phù hợp để nâng cao điều kiện sống.

+ Kết hợp thương mại - dịch vụ nhỏ trên trục đường chính.

- Khu nhà ở thấp tầng: Tầng cao 04 tầng ÷ 09 tầng; MĐXD tối đa 40% ÷ 80%.

+ Các công trình nhà ở chủ yếu xây dựng thấp tầng, sử dụng kiến trúc bản địa đặc trưng, tạo sự đa dạng loại hình kiến trúc.

+ Khuyến khích sử dụng vật liệu địa phương, thân thiện với môi trường.

+ Sử dụng các giải pháp thiết kế tận dụng chiếu sáng, thông gió tự nhiên.

+ Không sử dụng màu sắc, vật liệu gây ảnh hưởng tới thị giác và an toàn giao thông.

d) Khu công trình công cộng:

- Chức năng: các công trình công cộng đô thị.

- Mật độ xây dựng: 30% ÷ 60% tùy kích thước lô đất và tầng cao thiết kế, đảm bảo mật độ, khoảng lùi theo quy định và yêu cầu phát triển riêng cho khu vực.

- Tầng cao: trung bình từ 01 tầng ÷ 10 tầng.

- Nguyên tắc thiết kế:

+ Bố trí công trình công cộng theo từng cụm, đảm bảo khả năng tiếp cận và bán kính phục vụ cho từng khu ở.

+ Bố trí tạo tính kết nối giữa công trình công cộng với không gian mở, công viên cây xanh và cảnh quan mặt nước. Cây xanh đạt tối thiểu 30%.

- Hình thức kiến trúc: đặc trưng, có tính riêng biệt, màu sắc nhẹ nhàng, tạo các điểm nhấn màu trên mặt đứng chính công trình.

- Các công trình công cộng, văn hóa,... nếu có tình trạng xuống cấp cần có biện pháp duy tu, sửa chữa.

- Công trình có giá trị cảnh quan đặc biệt như quảng trường trung tâm, không gian mở, đặt tại các vị trí có tầm nhìn tập trung và rộng từ nhiều phía như bờ biển.

Điều 15: Quy hoạch giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Hệ thống giao thông đối ngoại được tổ chức linh hoạt và thuận tiện, có vai trò kết nối các khu chức năng chính của dự án với nhau và với khu vực xung quanh, đảm bảo sự lưu thông liên mạch và vận hành giao thông hiệu quả, ngoài ra tạo điều kiện thuận lợi kết nối và giải quyết nhu cầu lưu thông đối ngoại cho các đối tượng di chuyển của dự án với bên ngoài. Bao gồm các trục giao thông chính sau:

+ Tiến hành nâng cấp cải tạo mở rộng tuyến đường chính ven biển Thùy Vân đạt lộ giới theo định hướng quy hoạch chung là từ 35,0m ÷ 37,0m. Nhằm giải quyết một cách hiệu quả nhu cầu đi lại cũng như vận chuyển hàng hóa và phục vụ cho nhu cầu quá cảnh trong khu vực và liên kết với bên ngoài. Bề rộng lòng đường từ 21,0m ÷ 23,0m, được tổ chức với 6 làn xe lưu thông ngược chiều via hè mỗi bên rộng từ 6,0m ÷ 8,0m. Dọc theo tuyến tại các công trình dịch vụ lớn tập trung (nơi có các dòng khách bộ hành băng ngang đường lớn) có thể tổ chức các tuyến đi bộ cắt ngang theo dạng khác cốt nhằm đảm bảo an toàn cho người và các phương tiện khi tham gia lưu thông.

Tuyến đường Thùy Vân đã được đầu tư cơ bản hoàn chỉnh, đối với những đoạn via hè rộng $\geq 8,0m$ (phía biển) và $\geq 6,0m$ (phía trong) thì giữ nguyên theo thực tế đã đầu tư; riêng những đoạn via hè chưa đảm bảo độ rộng theo quy hoạch chung sẽ được đầu tư, cải tạo sao cho phù hợp. Việc đầu tư, cải tạo đường Thùy Vân căn cứ theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trục đường Thùy Vân đã được phê duyệt.

+ Trục đường Võ Thị Sáu và đường 3 Tháng 2. Đây là trục chính đô thị dự án ở phía Tây. Bố trí theo hướng Bắc Nam có chức năng nhằm giải quyết nhu cầu lưu thông chính trong khu vực. Đoạn đi qua dự án có lộ giới 26,0m ÷ 43,0m, tổng chiều dài 747,0m, được tổ chức với hai dải xe chạy 04 làn xe ÷ 08 làn xe lưu thông ngược chiều, có dải phân cách giữa rộng 3,0m để ngăn cách giữa hai dòng xe lưu thông ngược chiều nhau. nhằm tăng khả năng an toàn và thuận tiện cho các phương tiện lưu thông, bề rộng lòng đường mỗi bên rộng 7,0m ÷ 15,0m, via hè mỗi bên rộng 4,0m ÷ 5,0m.

+ Phía Nam giáp với đường Phan Chu Trinh với lộ giới 24,0m được tổ chức với 04 làn xe lưu thông ngược chiều, bề rộng lòng đường mỗi bên rộng 7,0m, via hè mỗi bên rộng 5,0m.

+ Đông Tây có các trục đường chính Nguyễn An Ninh ở phía Bắc dự án, Đoạn đi qua dự án có lộ giới 33,0m, tổng chiều dài 809,5m, được tổ chức với hai dải xe chạy

06 làn xe lưu thông ngược chiều, có dải phân cách giữa rộng 2,0m để ngăn cách giữa hai dòng xe lưu thông ngược chiều nhau. nhằm tăng khả năng an toàn và thuận tiện cho các phương tiện lưu thông, bề rộng lòng đường mỗi bên rộng 10,5m, vỉa hè mỗi bên rộng 5,0m.

- Giao thông đối nội: Được tổ chức theo dạng mạng lưới đường ô cò theo hướng Bắc Nam và Đông Tây, khá hoàn chỉnh và linh hoạt trong việc đáp ứng nhu cầu lưu thông và tiếp cận các khu vực chức năng cho dự án, có lộ giới từ 8,0m ÷ 36,0m, được tổ chức chủ yếu 02 làn xe ÷ 06 làn xe lưu thông, vỉa hè mỗi bên rộng 2,0m ÷ 6,0m nhằm thỏa mãn các chức năng sau: Đủ chỗ để bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hai làn người đi bộ.

- Đường Thi Sách lộ giới 24m, lòng đường 15m, vỉa hè mỗi bên rộng 4,5m, chiều dài khoảng 704m. Từ vỉa hè đến ranh đất các dự án bố trí lối đi bộ, cây xanh, tiểu cảnh dọc tuyến để sử dụng cho mục đích công cộng.

- Đối với những tuyến đường thuộc các đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt, thì căn cứ theo quy hoạch 1/500 được duyệt. Trường hợp đã đầu tư xây dựng hoàn chỉnh nhưng lộ giới thực tế chưa đúng với quy hoạch 1/500 mà không thể hiện trên đồ án này thì việc quản lý đầu tư xây dựng thực hiện theo lộ giới thực tế.

- Đối với các tuyến giao thông chưa được thể hiện trong đồ án này (bao gồm những tuyến đã đầu tư nhưng chưa hoàn chỉnh lòng đường, vỉa hè) thì giao UBND thành phố Vũng Tàu có trách nhiệm xem xét, quyết định trên cơ sở đảm bảo giao thông chung và thống nhất trên toàn tuyến.

- Đối với những tuyến đường quy hoạch thuộc đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Nam Sân bay (trước đây sử dụng hệ tọa độ HN-72), nay thuộc phạm vi ranh giới đồ án quy hoạch phân khu này, đã được cập nhật hướng tuyến, lộ giới quy hoạch vào đồ án quy hoạch phân khu này (sử dụng hệ tọa độ VN-2000). Trường hợp có sai lệch tim tuyến, chỉ giới đường đỏ (do chuyển hệ tọa độ) thì sẽ xem xét điều chỉnh trong quá trình triển khai dự án đầu tư đường giao thông, đảm bảo phù hợp với hiện trạng đã cấp phép xây dựng 02 bên đường, giao thông chung và thống nhất trên toàn tuyến.

- 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 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 2,0m, trên cơ sở ý kiến đồng thuận của các hộ dân.

- 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 2,0m) 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 ÷ 1,0m 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 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 vạt góc theo quy định (bằng 50% so với quy định cho đường phố theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành).

+ Không vạt 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.

- Quy định khác:

+ Bãi đỗ xe và bến xe:

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

+ Chỉ tiêu tính toán diện tích bãi đỗ xe toàn đô thị đảm bảo $4\text{m}^2/\text{người}$; 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 $\geq 4\text{m}$, 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).

- Các yếu tố kỹ thuật:

+ Mạng lưới đường được thiết kế phù hợp với tính chất của cấp đường, tạo sự liên thông và thuận lợi về mặt giao thông chung cho cả khu vực.

+ Các chỉ tiêu kỹ thuật chủ yếu:

STT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị	Theo quy hoạch
1	Tổng chiều dài đường	m	23.050,7
2	Tổng diện tích giao thông	m²	396.428
3	Bán kính bó vỉa	m	8,0 ÷ 25,0
4	Tầm nhìn góc phố	m	36
5	Tốc độ thiết kế	km/h	30 ÷ 60
6	Tải trọng trục thiết kế chung	tấn	10 ÷ 12
7	Tỉ lệ diện tích đất giao thông	%	19,20
8	Chỉ tiêu diện tích đất giao thông	m ² / người	15,86
9	Mật độ mạng lưới đường	Km/Km ²	11,17

- Lộ giới các tuyến đường được quy định cụ thể như sau:

Bảng thống kê khối lượng đường giao thông

STT	Tên đường	Mặt cắt	Chiều dài (m)	Lộ giới (m)					Diện tích (m ²)			
				Chiều rộng	Vĩa hè trái	Mặt đường	Vĩa hè phải	Dãi phân cách	Mặt đường	Vĩa hè	Dãi phân cách	Tổng
GIAO THÔNG ĐỒ NGOẠI			8.013,5						93.684,8	81.347,2	7.089,0	182.121,0
1	ĐƯỜNG 3 THÁNG 2	1-1	1202,0	43,0	4,0	2x16,0	4,0	3,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2	ĐƯỜNG THÙY VÂN	3A-3A	2735,0	37,0	6,0	2x10,5	8,0	2,0	60.170,0	43.760,0	5.470,0	109.400,0
3	ĐƯỜNG THÙY VÂN	3B-3B	616,2	35,0	6,0	2x10,5	8,0	0,0	13.556,4	9.859,2	0,0	23.415,6
4	ĐƯỜNG NGUYỄN AN NINH	4-4	809,5	33,0	5,0	2x10,5	5,0	2,0	16.999,5	8.095,0	1.619,0	26.713,5
5	ĐƯỜNG VÕ THỊ SÁU	7-7	2228,1	26,0	6,0	2x7,0	6,0	0,0	0,0	17.519,6	0,0	17.519,6
6	ĐƯỜNG PHAN CHU TRINH	8-8	422,7	24,0	5,0	2x7,0	5,0	0,0	2.958,9	2.113,5	0,0	5.072,3
GIAO THÔNG ĐỒ NỘI			15.037,2						120.314,0	93.993,0	0,0	214.307,0
1	ĐƯỜNG LÊ HỒNG PHONG	2-2	425,6	36,0	6,0	2x10,5	6,0	3,0	8.938,4	5.107,7	1.276,9	15.323,0
2	ĐƯỜNG THI SÁCH	9-9	704,4	24,0	4,5	2x7,5	4,5	0,0	10.566,3	6.339,8	0,0	16.906,0
3	ĐƯỜNG SỐ 7	5-5	225,9	32,5	4,0	2x12,25	4,0	0,0	5.535,3	1.807,5	0,0	7.342,8
4	ĐƯỜNG SỐ 7	11-11	340,2	18,5	4,0	2x5,25	4,0	0,0	3.571,9	2.721,5	0,0	6.293,4
5	ĐƯỜNG HOÀNG HOA THÁM	6-6	477,7	28,0	7,0	2x7,0	7,0	0,0	6.687,5	6.687,5	0,0	13.375,0

STT	Tên đường	Mặt cắt	Chiều dài (m)	Lộ giới (m)					Diện tích (m ²)			
				Chiều rộng	Via hè trái	Mặt đường	Via hè phải	Dãi phân cách	Mặt đường	Via hè	Dãi phân cách	Tổng
6	ĐƯỜNG NG. CHÍ THANH	6-6	477,9	28,0	7,0	2x7,0	7,0	0,0	6.691,2	6.691,2	0,0	13.382,5
7	ĐƯỜNG NGUYỄN BIỂU	18-18	668,2	21,0	3,0	2x6,5	5,0	0,0	8.686,6	5.345,6	0,0	14.032,2
8	ĐƯỜNG NGUYỄN BIỂU	10A-10A	295,9	20,0	5,0	2x5,0	5,0	0,0	2.959,0	2.959,0	0,0	5.918,0
9	ĐƯỜNG NGUYỄN BIỂU	12-12	174,0	16,0	4,0	2x4,0	4,0	0,0	1.392,0	1.392,0	0,0	2.784,0
10	ĐƯỜNG SỐ 8	22-22	314,2	20,5	5,0	2x5,25	5,0	0,0	3.298,8	3.141,7	0,0	6.440,4
11	ĐƯỜNG SỐ 8	15-15	79,9	11,0	2,5	2x3,0	2,5	0,0	479,2	399,4	0,0	878,6
12	ĐƯỜNG SỐ 1	22-22	184,8	20,5	5,0	2x5,25	5,0	0,0	1.940,8	1.848,4	0,0	3.789,2
13	ĐƯỜNG SỐ 1	13-13	766,6	13,0	3,0	2x3,5	3,0	0,0	5.366,2	4.599,6	0,0	9.965,9
14	ĐƯỜNG SỐ 5	10-10	219,8	20,0	4,0	2x6,0	4,0	0,0	2.637,4	1.758,3	0,0	4.395,6
15	ĐƯỜNG SỐ 5	13-13	146,5	13,0	3,0	2x3,5	3,0	0,0	1.025,8	879,2	0,0	1.905,0
16	ĐƯỜNG SỐ 11	25-25	228,4	19,5	6,0	2x5,0	3,5	0,0	2.284,3	2.170,1	0,0	4.454,5
17	ĐƯỜNG SỐ 18	19-19	259,8	17,5	5,0	6,0-3,5	3,0	0,0	2.467,8	2.078,2	0,0	4.546,0
18	ĐƯỜNG SỐ 18	13-13	153,6	13,0	3,0	2x3,5	3,0	0,0	1.074,9	921,3	0,0	1.996,2
19	ĐƯỜNG NG. CƯ TRINH	12-12	192,6	16,0	4,0	2x4,0	4,0	0,0	1.541,0	1.541,0	0,0	3.082,0
20	ĐƯỜNG NG. CƯ TRINH	13-13	176,5	13,0	3,0	2x3,5	3,0	0,0	1.235,6	1.059,1	0,0	2.294,6
21	ĐƯỜNG HỒ QUÝ LY	14-14	498,1	15,0	4,0	2x3,5	4,0	0,0	3.486,5	3.984,5	0,0	7.471,0
22	ĐƯỜNG HỒ QUÝ LY	13-13	197,6	13,0	3,0	2x3,5	3,0	0,0	1.383,4	1.185,8	0,0	2.569,1

STT	Tên đường	Mặt cắt	Chiều dài (m)	Lộ giới (m)					Diện tích (m ²)			
				Chiều rộng	Via hè trái	Mặt đường	Via hè phải	Dãi phân cách	Mặt đường	Via hè	Dãi phân cách	Tổng
23	ĐƯỜNG SỐ 12	17-17	136,2	15,0	3,5	2x4,0	3,5	0,0	1.089,8	953,6	0,0	2.043,4
24	ĐƯỜNG SỐ 20	14-14	416,2	15,0	4,0	2x3,5	4,0	0,0	2.913,7	3.329,9	0,0	6.243,6
25	ĐƯỜNG DÃ TƯỢNG	14-14	377,4	15,0	4,0	2x3,5	4,0	0,0	2.642,0	3.019,4	0,0	5.661,4
26	ĐƯỜNG DÃ TƯỢNG	13-13	504,5	13,0	3,0	2x3,5	3,0	0,0	3.531,4	3.026,9	0,0	6.558,3
27	ĐƯỜNG DÃ TƯỢNG	26-26	493,6	11,0	2,0	2x3,5	2,0	0,0	3.455,2	1.974,4	0,0	5.429,6
28	ĐƯỜNG SỐ 16	17-17	221,1	15,0	3,5	2x4,0	3,5	0,0	1.769,1	1.548,0	0,0	3.317,1
29	ĐƯỜNG TRẦN QUÝ CÁP	24-24	258,3	15,0	3,0	2x4,5	3,0	0,0	2.324,3	1.549,5	0,0	3.873,9
30	ĐƯỜNG SỐ 13	20-20	166,6	14,0	3,0	2x4,0	3,0	0,0	1.332,8	999,6	0,0	2.332,3
31	ĐƯỜNG VÕ ĐÌNH THÀNH	13-13	132,5	13,0	3,0	2x3,5	3,0	0,0	927,8	795,2	0,0	1.723,0
32	ĐƯỜNG VÕ ĐÌNH THÀNH	16-16	152,6	12,0	3,0	2x3,0	3,0	0,0	915,6	915,6	0,0	1.831,1
33	ĐƯỜNG LA VĂN CẦU	13-13	145,3	13,0	3,0	2x3,5	3,0	0,0	1.017,2	871,9	0,0	1.889,1
34	ĐƯỜNG SỐ 2	13-13	168,5	13,0	3,0	2x3,5	3,0	0,0	1.179,3	1.010,8	0,0	2.190,1
35	ĐƯỜNG SỐ 4	13-13	247,0	13,0	3,0	2x3,5	3,0	0,0	1.729,3	1.482,3	0,0	3.211,6
36	ĐƯỜNG SỐ 10	13-13	168,3	13,0	3,0	2x3,5	3,0	0,0	1.178,2	1.009,9	0,0	2.188,1
37	ĐƯỜNG SỐ 14	13-13	286,1	13,0	3,0	2x3,5	3,0	0,0	2.002,8	1.716,7	0,0	3.719,6
38	ĐƯỜNG SỐ 15	13-13	344,0	13,0	3,0	2x3,5	3,0	0,0	2.408,0	2.064,0	0,0	4.472,0
39	ĐƯỜNG SỐ 17	13-13	164,8	13,0	3,0	2x3,5	3,0	0,0	1.153,3	988,6	0,0	2.141,9

STT	Tên đường	Mặt cắt	Chiều dài (m)	Lộ giới (m)					Diện tích (m ²)			
				Chiều rộng	Vĩa hè trái	Mặt đường	Vĩa hè phải	Dãi phân cách	Mặt đường	Vĩa hè	Dãi phân cách	Tổng
40	ĐƯỜNG TRẦN BÌNH TRỌNG	16-16	196,5	12,0	3,0	2x3,0	3,0	0,0	1.178,8	1.178,8	0,0	2.357,6
41	ĐƯỜNG PHỐ ĐỨC CHÍNH	26-26	187,4	11,0	2,0	2x3,5	2,0	0,0	1.311,5	749,4	0,0	2.060,9
42	ĐƯỜNG NGUYỄN HIỀN	26-26	392,0	11,0	2,0	2x3,5	2,0	0,0	2.743,7	1.567,8	0,0	4.311,5
43	ĐƯỜNG SỐ 21	26-26	256,1	11,0	2,0	2x3,5	2,0	0,0	1.792,4	1.024,2	0,0	2.816,6
44	ĐƯỜNG SỐ 19	26-26	208,0	11,0	2,0	2x3,5	2,0	0,0	1.456,3	832,2	0,0	2.288,4
45	ĐƯỜNG SỐ 3	26-26	169,7	11,0	2,0	2x3,5	2,0	0,0	1.187,6	678,6	0,0	1.866,3
46	ĐƯỜNG SỐ 3	15-15	526,0	11,0	2,5	2x3,0	2,5	0,0	3.155,8	2.629,8	0,0	5.785,6
47	ĐƯỜNG SỐ 9	21-21	579,7	10,0	2,0	2x3,0	2,0	0,0	3.478,4	2.319,0	0,0	5.797,4
48	ĐƯỜNG SỐ 6	27-27	414,5	9,0	2,0	2x2,5	2,0	0,0	2.072,4	1.657,9	0,0	3.730,3
49	ĐƯỜNG SỐ 23	26-26	204,9	11,0	2,0	2x3,5	2,0	0,0	1.434,6	819,8	0,0	2.254,3
49	ĐƯỜNG SỐ 22	28-28	188,2	7,0	1,0	2x2,5	1,0	0,0	940,8	376,3	0,0	1.317,1
50	ĐƯỜNG SỐ 24	17-17	123,0	15,0	3,5	2x4,0	3,5	0,0	984,0	861,0	0,0	1.845,0
DIỆN TÍCH BÀI ĐỖ XE									3.278,0	0,0	0,0	3.278,0
TỔNG			23050,7						213.998,8	175.340,2	7.089,0	396.428,0

Điều 16: Quản lý chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ:

- Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tuân thủ theo quy mô bề rộng lộ giới trong quy hoạch, được xác định cụ thể theo mặt cắt ngang đường được thể hiện trên bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ. Chỉ giới xây dựng phụ thuộc vào cấp hạng đường, tính chất của các công trình, khoảng cách tối thiểu đến chỉ giới đường đỏ cần đảm bảo từ 3,0m trở lên.

- Chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ được quy định cụ thể như sau:

STT	Tên đường	Mặt cắt	Chiều dài (m)	Lộ giới (m)	Giới hạn (m)		Chỉ giới đường đỏ(m)		Chỉ giới xây dựng (m)	
					Từ	Đến	Trái	Phải	Trái	Phải
GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI			8.014							
1	Đường 3 Tháng 2	1-1	1.202,0	43,0	Tượng Đài Liệt Sĩ	Đường Nguyễn An Ninh	21,5	21,5	21,5	21,5 ÷ 26,5
2	Đường Thùy Vân	3A-3A	2.735,0	37,0	Đường Phan Chu Trinh	Đường Hoàng Hoa Thám	18,5	18,5	18,5-23,5	18,5 ÷ 23,5
3	Đường Thùy Vân	3B-3B	616,2	35,0	Đường Hoàng Hoa Thám	Đường Nguyễn An Ninh	17,5	17,5	20,5-22,5	17,5
4	Đường Nguyễn An Ninh	4-4	809,5	33,0	Đường Thùy Vân	Đường 3 Tháng 2	16,5	16,5	19,5-21,5	16,5
5	Đường Võ Thị Sáu	7-7	2.228,1	26,0	Đường Phan Chu Trinh	Tượng Đài Liệt Sĩ	13,0	13,0	13,0	16,0 ÷ 18,0
6	Đường Phan Chu Trinh	8-8	422,7	24,0	Đường Thùy Vân	Đường Võ Thị Sáu	12,0	12,0	12,0	15,0 ÷ 17,0
GIAO THÔNG ĐỐI NỘI			15.044							
1	Đường Lê Hồng Phong	2-2	425,6	36,0	Đường Thùy Vân	Tượng Đài Liệt Sĩ	18,0	18,0	23,0	21,0 ÷ 23,0
2	Đường Thi Sách	9-9	704,4	24,0	Tượng Đài Liệt Sĩ	Đường Thùy Vân	12,0	12,0	15,0-18,0	18,0
3	Đường Số 7	5-5	225,9	32,5	Đường Thùy Vân	Đường Số 4	16,25	16,25	19,25-21,25	21,25

STT	Tên đường	Mặt cắt	Chiều dài (m)	Lộ giới (m)	Giới hạn (m)		Chỉ giới đường đỏ(m)		Chỉ giới xây dựng (m)	
					Từ	Đến	Trái	Phải	Trái	Phải
4	Đường Số 7	11-11	340,2	18,5	Đường Số 4	Đường Số 1	9,25	9,25	12,25	12,25
5	Đường Hoàng Hoa Thám	6-6	477,7	28,0	Đường Thùy Vân	Đường Võ Thị Sáu	14,0	14,0	17,0	14,0 ÷ 19,0
6	Đường Ng. Chí Thanh	6-6	477,9	28,0	Đường Thùy Vân	Đường Võ Thị Sáu	14,0	14,0	19,0	17,0 ÷ 19,0
7	Đường Nguyễn Biểu	18-18	668,2	21,0	Đường Ng. Chí Thanh	Đường Lê Hồng Phong	10,5	10,5	13,5-15,5	13,5 ÷ 15,5
8	Đường Nguyễn Biểu	10A-10A	295,9	20,0	Đường Lê Hồng Phong	Đường Số 11	10,0	10,0	13,0-15,0	13,0 ÷ 15,0
9	Đường Nguyễn Biểu	12-12	174,0	16,0	Đường Số 11	Đường Thi Sách	8,00	8,00	13,0	13,0
10	Đường Số 8	22-22	314,2	20,5	Đường Số 5	Đường Số 1	10,25	10,25	13,25-15,25	13,3
11	Đường Số 8	15-15	79,9	11,0	Đường Số 1	Đường Số 9	5,5	5,5	8,5	10,5
12	Đường Số 1	22-22	184,8	20,5	Đường Số 8	Đường Số 7	10,25	10,25	13,25-15,25	13,25
13	Đường Số 1	13-13	291,0	13,0	Đường Số 7	Đường Nguyễn An Ninh	6,50	6,50	9,5	9,5
14	Đường Số 1	13-13	485,0	13,0	Đường Thi Sách	Đường Số 8	6,50	6,50	9,5	9,5 ÷ 11,5
15	Đường Số 5	10-10	219,8	20,0	Đường Thi Sách	Đường Số 16	10,0	10,0	15,0	15,0
16	Đường Số 5	13-13	146,5	13,0	Đường Số 16	Đường Số 11	6,5	6,5	9,5	9,5
17	Đường Số 11	25-25	228,4	19,5	Đường Thùy Vân	Đường Nguyễn Biểu	9,75	9,75	14,75	12,75 ÷ 14,75
18	Đường Số 18	19-19	259,8	17,5	Đường Thùy Vân	Đường Hồ Quý Ly	11,0	6,5	16,0	9,5
19	Đường Số 18	13-13	153,6	13,0	Đường Hồ Quý Ly	Đường Võ Thị Sáu	6,5	6,5	11,5	6,5 ÷ 11,5
20	Đường Ng. Cư Trinh	12-12	192,6	16,0	Đường Võ Thị Sáu	Đường Võ Đình Thành	8,0	8,0	13,0	11,0

STT	Tên đường	Mặt cắt	Chiều dài (m)	Lộ giới (m)	Giới hạn (m)		Chỉ giới đường đỏ(m)		Chỉ giới xây dựng (m)	
					Từ	Đến	Trái	Phải	Trái	Phải
21	Đường Ng. Cư Trinh	13-13	176,5	13,0	Đường Nguyễn Biểu	Đường Võ Đình Thành	6,5	6,5	9,5	11,5
22	Đường Hồ Quý Ly	14-14	498,1	15,0	Đường Hoàng Hoa Thám	Đường Trần Quý Cáp	7,5	7,5	10,5-12,5	10,5 ÷ 12,5
23	Đường Hồ Quý Ly	13-13	197,6	13,0	Đường Trần Quý Cáp	Đường Số 18	6,5	6,5	11,5	9,5 ÷ 11,5
24	Đường Số 12	17-17	136,2	15,0	Đường Thùy Vân	Đường Dã Tượng	7,5	7,5	12,5	12,5
25	Đường Số 20	14-14	416,2	15,0	Đường Thùy Vân	Đường Võ Thị Sáu	7,5	7,5	10,5-12,5	10,5
26	Đường Dã Tượng	14-14	377,4	15,0	Đường Ng. Chí Thanh	Đường Số 12	7,5	7,5	10,5	12,5
27	Đường Dã Tượng	13-13	245,4	13,0	Đường Số 12	Đường Lê Hồng Phong	6,5	6,5	9,5-11,5	11,5
28	Đường Dã Tượng	26-26	259,0	11,0	Đường Số 18	Đường Ng. Chí Thanh	5,5	5,5	9,5-11,5	11,5
29	Đường Dã Tượng	26-26	493,6	11,0	Đường Hồ Quý Ly	Đường Số 18	5,5	5,5	8,5-10,5	8,5 ÷ 10,5
30	Đường Số 16	17-17	221,1	15,0	Đường Thùy Vân	Đường Số 5	7,5	7,5	12,5	10,5 ÷ 12,5
31	Đường Trần Quý Cáp	24-24	258,3	15,0	Đường Dã Tượng	Đường Võ Thị Sáu	7,5	7,5	12,5	10,5 ÷ 12,5
32	Đường Số 13	20-20	166,6	14,0	Đường Dã Tượng	Đường Số 14	7,0	7,0	10,0	10,0
33	Đường Võ Đình Thành	13-13	132,5	13,0	Đường Ng. Cư Trinh	Vòng Xoay 3 Tháng 2	6,5	6,5	11,5	11,5
34	Đường Võ Đình Thành	16-16	152,6	12,0	Đường Nguyễn Biểu	Đường Ng. Cư Trinh	6,0	6,0	9,0	9,0
35	Đường La Văn Cầu	13-13	145,3	13,0	Đường Thùy Vân	Đường Dã Tượng	6,5	6,5	9,5-11,5	9,5 ÷ 11,5
36	Đường Số 2	13-13	168,5	13,0	Đường Số 4	Đường Số 3	6,5	6,5	9,5	9,5 ÷ 11,5
37	Đường Số 4	13-13	247,0	13,0	Đường Số 7	Đường Nguyễn An Ninh	6,5	6,5	9,5	9,5
38	Đường Số 10	13-13	168,3	13,0	Đường 3 Tháng 2	Đường Số 1	6,5	6,5	11,5	9,5 ÷ 11,5
39	Đường Số 14	13-13	286,1	13,0	Đường Ng. Chí Thanh	Đường Nguyễn Biểu	6,5	6,5	9,5	9,5
40	Đường Số 15	13-13	344,0	13,0	Đường Số 18	Đường Ng. Chí Thanh	6,5	6,5	9,5-11,5	9,5 ÷ 11,5
41	Đường Số 17	13-13	164,8	13,0	Đường Dã Tượng	Đường Số 15	6,5	6,5	9,5	9,5

STT	Tên đường	Mặt cắt	Chiều dài (m)	Lộ giới (m)	Giới hạn (m)		Chỉ giới đường đỏ(m)		Chỉ giới xây dựng (m)	
					Từ	Đến	Trái	Phải	Trái	Phải
42	Đường Trần Bình Trọng	16-16	196,5	12,0	Đường Nguyễn An Ninh	Đường 3 Tháng 2	6,0	6,0	9,0	9,0
43	Đường Phó Đức Chính	26-26	187,4	11,0	Đường Số 20	Đường Hoàng Hoa Thám	5,5	5,5	8,5	8,5
44	Đường Nguyễn Hiền	26-26	392,0	11,0	Đường Phan Chu Trinh	Đường Số 20	5,5	5,5	8,5	8,5
45	Đường Số 21	26-26	256,1	11,0	Đường Số 23	Đường Số 20	5,5	5,5	8,5	8,5
46	Đường Số 19	26-26	208,0	11,0	Đường Số 20	Đường Hoàng Hoa Thám	5,5	5,5	8,5	8,5
47	Đường Số 3	26-26	169,7	11,0	Đường Số 7	Đường Số 2	5,5	5,5	8,5	8,8
48	Đường Số 3	15-15	526,0	11,0	Đường Thi Sách	Đường Số 7	5,5	5,5	8,5-10,5	8,5 ÷ 10,5
49	Đường Số 9	21-21	579,7	10,0	Đường Số 1	Đường Số 9	5,0	5,0	5,5-10,5	5,5 ÷ 10,5
50	Đường Số 6	27-27	414,5	9,0	Đường 3 Tháng 2	Đường Số 6	4,5	4,5	7,5	4,5 ÷ 9,5
51	Đường Số 23	26-26	204,9	11,0	Đường Nguyễn Hiền	Đường Võ Thị Sáu	5,5	5,5	7,5	7,5
52	Đường Số 22	28-28	188,2	7,0	Đường Võ Thị Sáu	Đường Nguyễn Hiền	3,5	3,5	6,5	6,5
53	Đường Số 24	17-17	123,0	15,0	Đường Thùy Vân	Đường Dã Tượng	7,5	7,5	12,5	12,5

Điều 17: Quy hoạch san nền và thoát nước mưa:

1. San nền:

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

- Phương án san nền chủ yếu là bám sát vào cao độ hiện trạng, hạn chế tối đa can thiệp vào nền tự nhiên. Giữ lại cao độ thiết kế bằng với cao độ tự nhiên tại các ngã giao giữa các trục giao thông chính. Nhằm tạo điều kiện thuận lợi kết nối giao thông với hệ thống đường hiện hữu xung quanh.

- Cao độ thiết kế tại các giao lộ được xác định trên cơ sở bám sát cao độ tự nhiên nhằm đảm bảo ổn định cho nền đường và giảm khối lượng san lấp. Ngoài ra các cao độ thiết kế tại các giao lộ còn được tính toán trên cơ sở đảm bảo độ dốc tối thiểu $i_{min} = 0,1\%$ nhằm đảm bảo độ dốc tối thiểu nước mặt tự chảy trên rãnh thoát nước trước khi chảy vào các tuyến cống thông qua các hố ga thu, mặt khác phải đảm bảo độ dốc tối đa $i_{max} < 4,0\%$ nhằm đảm bảo an toàn cho các phương tiện giao thông lưu thông.

- Hệ thống gia cố bờ biển: Để ổn định nền đất đô thị. kiến nghị gia cố dọc theo bờ biển bằng kè xây đá chèn vữa xi măng để tránh sạt lở cho khu vực thiết kế.

2. Thoát nước mưa:

- Giải pháp thoát nước mưa cho khu dự án là thiết kế hệ thống thoát nước mưa riêng. Vào những ngày không mưa toàn bộ nước thải sẽ đưa về nhà máy xử lý, còn vào những ngày trời mưa, nước mưa trên toàn bộ bề mặt khu vực thiết kế và nước thải sẽ được gom về các tuyến cống thoát nước dọc theo các trục giao thông sau đó sử dụng giếng tách dòng đặt dọc theo Đường Võ Thị Sáu một phần sẽ được đưa về nhà máy xử lý bằng hệ thống cống bao, phần còn lại sau khi pha loãng được xả thẳng ra nguồn tiếp nhận Hồ Bầu Sen ở phía Tây dự án.

- Tận dụng tối đa hệ thống thoát nước hiện hữu, điều chỉnh xây mới mới số tuyến cống dọc theo đường Thùy Vân - Nguyễn An Ninh và một số vị trí khác nhằm tăng khả năng thoát nước và chống ngập úng cục bộ trong điều kiện bất lợi.

- Cống thoát nước mưa sử dụng cống tròn BTCT có khả năng chịu lực, kích thước cống tính toán theo chu kỳ tràn cống $T = 3$ năm, kích thước cống biến đổi từ cống tròn D600mm đến D2000mm.

- Tiến hành chia toàn bộ khu vực thành nhiều lưu vực thoát nước chính nhằm mục đích thu gom 100% lượng nước mặt từ nơi phát sinh ra nguồn tiếp nhận một cách nhanh nhất, ngoài ra còn nhằm mục đích tránh lưu lượng dồn về một lưu vực => Giảm khẩu độ đường kính.

- Sử dụng phương pháp nối cống ngang đỉnh nhằm đảm bảo dòng chảy hiệu quả nhất.

- Độ dốc đặt cống: trên cơ sở bám sát độ dốc địa hình thiết kế tuy nhiên vẫn phải đảm bảo độ dốc cống tối thiểu 1/d.
- Quy trình tính toán thủy lực tuân theo tiêu chuẩn TCVN 7957-2008.

Điều 18: Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Nguồn nước : hiện tại nguồn nước dùng cho thành phố Vũng Tàu nói chung và khu vực dự án nói riêng đều được dẫn từ máy nước hồ Đá Đen và nhà máy nước sông Dinh, thuộc Công ty cổ phần cấp nước Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Hệ thống đường ống cấp nước: lấy từ các tuyến ống chính gồm: ống HDPE $\Phi 225$ trên đường Thùy Vân, ống HDPE $\Phi 400$ trên đường 3 Tháng 2, ống HDPE $\Phi 315$ trên đường Hoàng Hoa Thám, ống gang $\Phi 200$ trên đường Nguyễn An Ninh, ống gang $\Phi 200$ trên đường Võ Thị Sáu, ống gang $\Phi 200$ trên đường Thi Sách...

- Tổng lưu lượng nước cấp cho khu quy hoạch : $12.080\text{m}^3/\text{ngày đêm}$.

- Bố trí tuyến ống $\Phi 110$, $\Phi 160$ (ống HDPE) nằm trên các tuyến đường trục chính của khu quy hoạch làm nhiệm vụ cấp nước cho khu vực.

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

- Áp lực tại các trụ chữa cháy phải đạt tối thiểu là 10m.

- Xác định các nguồn nước cần được sử dụng cho PCCC: nguồn nước từ hệ thống cấp nước tập trung, nguồn nước tự nhiên (ao hồ, sông, suối, kênh...).

Điều 19: Quy hoạch thoát nước thải và xử lý chất thải rắn:

1. Thoát nước thải:

- Khu vực thuộc trung tâm thành phố Vũng Tàu: Sử dụng hệ thống thoát nước nửa riêng theo dự án thoát nước thành phố, nước thải dẫn về trạm xử lý Rạch Bà để làm sạch.

- Tổng lưu lượng nước thải $Q = 10.570\text{m}^3/\text{ngày đêm}$.

- Nước thải thuộc lưu vực từ đường Phan Chu Trinh đến vòng xoay đường Võ Thị Sáu sẽ thoát ra hệ thống thoát nước chung và thoát ra hồ Bàu Sen, tại vị trí cửa xả nước thải thoát vào giếng tách dòng và theo hệ thống cống bao về trạm bơm RB7, sau đó nước thải từ trạm bơm RB7 dẫn về trạm bơm RB8.

Nước thải thuộc lưu vực từ vòng xoay đường Võ Thị Sáu đến đường Nguyễn An Ninh thoát vào tuyến cống chung và dẫn về trạm bơm RB10 và đưa nước thải trạm xử lý Rạch Bà.

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

2. Xử lý chất thải rắn:

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

- CTR sinh hoạt du khách lấy: $q = 1,0 \text{ kg/người/ngđ}$.

- Tỷ lệ thu gom là 100%.

- Tổng lượng rác thải sinh hoạt hàng ngày: $W = 78,2 \text{ tấn/ngày đêm}$.

- Thực hiện phân loại rác thải tại nguồn, thu gom, vận chuyển về trạm xử lý rác của tỉnh.

3. Quản lý nghĩa trang: Việc mai táng trong khu vực sẽ được đưa về Nghĩa trang Long Hương.

Điều 20: Quy hoạch cấp điện và thông tin liên lạc:

1. Cấp điện:

- Nguồn điện:

+ Nguồn cấp điện cấp cho khu quy hoạch: lấy từ trạm 110/22kV Thăng Tam công suất 2x63MVA nằm ở phía Bắc khu quy hoạch.

+ Tổng nhu cầu sử dụng điện khu là $P_{tt} = 41,94 \text{ kW}$ ($Stt = 49,34 \text{ kVA}$).

- Lưới điện:

+ Xây dựng mới tuyến trung thế ngầm 22kV cấp điện cho toàn khu quy hoạch từ trạm 110/22kV Vũng Tàu 3 và Phước Thắng. Mạng lưới điện trung áp 22kV được thiết kế dạng mạch vòng, vận hành hình tia, các phụ tải trạm 22kV được cung cấp từ ít nhất 2 trạm 110kV hoặc từ 2 phân đoạn thanh cái của cùng 1 trạm 110kV có 2 máy biến áp.

+ Cải tạo mạng lưới điện trung và hạ thế hiện hữu: Tiến hành ngầm hóa và thay thế, nâng cấp tiết diện dây dẫn để đảm bảo cấp điện an toàn, hiện đại và cung cấp đủ tải cho hiện tại và tương lai. Tiến hành đầu tư cải tạo từng bước và theo giai đoạn xây dựng.

+ Sử dụng loại cáp ngầm Cu/XLPE 22 KV có vỏ cách điện nhựa không cháy – nhựa tổng hợp luồn trong ống HDPE chịu lực, ống nhựa gân xoắn HDPE D195/150. Dùng cáp Cu/XLPE/DSTA/PVC 3xC 240mm² đối với các tuyến các

đường trục, các nhánh rẽ sử dụng cáp ngầm Cu/XLPE tiết diện tối thiểu 3xC 95mm².

+ Trạm biến áp phân phối 22/0,4KV: Cần thiết xây dựng mới trạm biến áp phân phối 22/0.4 kV cấp điện cho nhu cầu sinh hoạt, công trình công cộng và chiếu sáng đường giao thông trong khu quy hoạch.

+ Gam máy biến áp phân phối ưu tiên sử dụng máy biến áp ba pha có gam công suất từ 250kVA ÷ 1600kVA.

+ Sử dụng kiểu trạm nền (công suất $\geq 800\text{kVA}$) đặt ngoài trời, kiểu trạm kín trong phòng (công suất $\geq 630\text{kVA}$) tùy theo mặt bằng cụ thể.

+ Sử dụng kiểu trạm hợp bộ (công suất từ 560 kVA ÷ 1500kVA) và trạm đặt trên trụ thép (công suất từ 160kVA ÷ 800kVA) đối với khu vực ngầm hóa lưới điện, không gian chật hẹp và hạn chế diện tích.

+ Phụ tải điện chiếu sáng được lấy từ các trạm phân phối sinh hoạt và công cộng, đối với khu vực có phụ tải lớn hơn 250kVA mới sử dụng trạm riêng.

+ Đối với các công trình công cộng dịch vụ, trạm biến có thể được đặt trong nội bộ công trình, kết nối hệ thống qua trạm ngắt, công suất cụ thể sẽ được tính ở bước thiết kế sau.

+ Mạng lưới cáp hạ thế 0,4KV: Các tuyến hạ thế 0,4KV có cấp điện áp 220/380V, sử dụng loại cáp đồng 0,4KV có vỏ bọc cách điện nhựa không cháy CXV/DSTA/PVC - nhựa tổng hợp đi ngầm dưới vỉa hè luôn trong ống nhựa HDPE gân xoắn chịu lực, cáp trục chính có tiết diện từ 95mm² ÷ 120mm², nhánh rẽ đường dây sử dụng dây có tiết diện $\geq 70\text{mm}^2$.

+ Mạng lưới cấp điện chiếu sáng đường: Sử dụng đèn Led công suất 120W-150W, đèn trang trí, đèn lắp trên trụ thép tráng kẽm khoảng cách giữa các trụ trung bình khoảng 30m. Dùng cáp ngầm vỏ bọc cách điện nhựa không cháy Cu/XLPE/DSTA/PVC 4xC 16 mm² cấp điện chiếu sáng cho toàn khu quy hoạch.

2. Thông tin liên lạc:

- Nguồn cung cấp:

+ Tổng nhu cầu thông tin dự kiến của khu quy hoạch bao gồm 46.750 thuê bao di động, 8.250 thuê bao cố định và 16.500 thuê bao internet tốc độ cao. Nguồn viễn thông cấp cho khu quy hoạch từ Trung tâm viễn thông thành phố Vũng Tàu và các nhà cung cấp dịch vụ điện thoại cố định như: Viễn thông tỉnh, Viễn thông quân đội, FPT. Các nhà cung cấp dịch vụ di động: Vinaphone, Mobifone, Viettel,

Vietnamobile thông qua đường 3 tháng 2 từ 3 trạm Host (VNPT và Viettel) và các trạm vệ tinh hiện có.

- Mạng truyền dân: đấu nối vào mạng truyền dẫn của thành phố và quốc gia thông qua các trục truyền dẫn hiện hữu trên đường 3 Tháng 2 và Võ Thị Sáu:

+ Vũng Tàu - Bà Rịa (Quốc gia)

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

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

Định hướng hạ tầng viễn thông thụ động:

+ Đầu tư xây dựng mới một hệ thống viễn thông hoàn chỉnh, có khả năng kết nối đồng bộ với mạng viễn thông quốc gia, vị trí tổng đài phải lắp đặt ở những nơi có lưu lượng tập trung và hiệu quả nhất, với mục đích là giảm số lượng mạch chuyển đổi và giảm sự chi phí cho việc lắp đặt và truyền dẫn, chất lượng và môi trường truyền dẫn gần với các thuê bao hơn, vùng trung tâm được xác định chính xác để phù hợp với sự thống nhất về kinh tế văn hoá trong khu vực. Đồng thời vị trí tổng đài cần phải đặt nơi có địa chất thủy văn tốt, tránh ngập lụt và tránh hỏa hoạn khi có cháy xảy ra.

+ Trên cơ sở đó, cần phải thiết kế một hệ thống hào hoặc cống bê kỹ thuật chờ nhằm mục đích phục vụ cho các tuyến cáp thông tin nói trên khi mạng cáp được triển khai, tránh đầu tư và thi công không đồng bộ.

+ Cáp chính từ dàn phối dây đến các tủ cáp là loại cáp quang được luồn trong ống nhựa HDPE D110 đi ngầm.

+ Cáp phân phối dẫn từ tủ cáp dẫn đến hộp nối trung gian, từ hộp nối trung gian thông qua các đường cáp có bọc kim chống nhiễu, dẫn tín hiệu đến hộp phân phối đặt ở từng dự án, để từ vị trí này dẫn cáp đến các số thuê bao bên trong dự án, là loại cáp quang luồn trong ống HDPE D63 đi ngầm trên các vỉa hè hoặc lòng đường tùy theo lộ giới đường giao thông.

+ Các tủ cáp sẽ được lắp đặt trên vỉa hè, sát tường rào, sát vách công trình hoặc bên trong nhà đối với các khu hành chính dịch vụ. Tủ cáp vào là loại đặt ngoài trời, thỏa mãn tiêu chuẩn chống thấm IP 55 và được đặt trên bề bê tông. Mỗi tủ cáp phục vụ cho một nhóm tập điểm cáp.

+ Để đảm bảo các kết nối di động có thể hoạt động được, các mạng di động cần trang bị các trạm thu phát sóng vô tuyến, di động trong khu vực quy hoạch, bán kính phục vụ các trạm từ 300m ÷ 500m, vị trí thiết kế cụ thể sẽ được phối hợp với

các đơn vị cung cấp viễn thông, dự kiến bố trí 10 trạm thu phát sóng BTS trong ranh dự án.

+ Để có thể xem được các chương trình trong nước và ngoài nước, các dự án cần trang bị antena parabol. thông qua các bộ splitter (power pass), các receiver, combiner và cáp TV đồng trục 75 Ohm dẫn tín hiệu truyền hình đến connector box ở từng hạng mục của mỗi dự án.

+ Giải pháp cho hệ thống truyền dữ liệu tốc độ cao, ADSL cũng cần được trang bị trong mỗi dự án riêng biệt.

+ Giải pháp cho hệ thống viễn thông thế hệ mới NGN, cần được trang bị trong dự án thiết kế.

Điều 21: Đánh giá môi trường chiến lược và các biện pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường:

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

- Nội dung ĐMC bao gồm các vấn đề môi trường chính liên quan đến quy hoạch phân khu: chất lượng không khí, tiếng ồn, đất, nước (nước mặt, nước ngầm), chất lượng vệ sinh môi trường (nước thải, rác thải), điều kiện xã hội của khu vực.

- Các phương pháp ĐMC áp dụng bao gồm:

+ Phương pháp lập danh sách kiểm tra.

+ Phương pháp ma trận tác động.

+ Đồ thị và sơ đồ mô tả sự thay đổi các vấn đề môi trường hoặc các tác nhân theo thời gian dựa trên việc phân tích số liệu định lượng. Điều này bao gồm việc mô phỏng các dữ liệu cơ bản hay mối quan hệ tương hỗ giữa các nguồn gây tác động với các thay đổi liên quan về các vấn đề môi trường.

+ Đánh giá của chuyên gia về các vấn đề môi trường, tác nhân chính, quy mô, tác động và các vấn đề liên quan đến tác động và rủi ro.

- Nội dung nghiên cứu ĐMC:

+ Xác định các vấn đề môi trường chính: chất lượng không khí, tiếng ồn, đất, nước, cây xanh, nước ngầm, vệ sinh môi trường, điều kiện xã hội,.....

+ Đánh giá diễn biến môi trường khu vực, dự báo, so sánh các tác động môi trường của các phương án quy hoạch trên cơ sở mật độ xây dựng, quy hoạch sử dụng đất, bố trí các khu chức năng.

+ Tổng hợp, sắp xếp thứ tự ưu tiên các biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu, cải thiện các vấn đề môi trường trong đồ án quy hoạch, đề xuất các khoảng cách ly bảo vệ môi trường cho các khu chức năng, các khu vực cấm xây dựng.

2. Các giải pháp quy hoạch xây dựng nhằm giảm thiểu và khắc phục các tác động và diễn biến môi trường:

- Các giải pháp kỹ thuật:

+ Nước thải: Xây dựng công bao thu gom nước thải, tổng lưu lượng thoát nước thải toàn khu.

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

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

- Các giải pháp quản lý:

+ Môi trường nước: Kiểm soát việc xả nước thải vào nguồn tiếp nhận; Kiểm soát việc thu gom, vận chuyển, xử lý CTR nguy hại theo quy định về quản lý chất thải rắn nguy hại.

+ Không khí, tiếng ồn: Kiểm soát ô nhiễm trong quá trình xây dựng các dự án; Tuyên truyền, giáo dục ý thức người dân phải tuân thủ các quy định luật giao thông nhằm tránh ùn tắc, an toàn khi di chuyển.

- Các giải pháp thích ứng biến đổi khí hậu.

- Kế hoạch quản lý và giám sát môi trường: Chương trình quản lý và giám sát môi trường của từng dự án do chủ đầu tư thực hiện, kết hợp với sự kiểm tra, giám sát của cơ quan chức năng (Sở Tài nguyên và Môi trường).

CHƯƠNG III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Tổ chức thực hiện theo Điều ..., Quyết định phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực Bãi Sau, thành phố Vũng Tàu./.

PHỤ LỤC BẢN VẼ