

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000
KHU BẮC PHƯỚC THẮNG, THÀNH PHỐ VŨNG TÀU

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



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 Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu Bắc Phước Thắng, thành phố Vũng Tàu được phê duyệt tại Quyết định số/QĐ-UBND ngày tháng năm 2022 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Quy định quản lý này là một bộ phận của đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu Bắc Phước Thắng, thành phố Vũng Tàu, nhằm làm rõ và cụ thể hóa những nội dung chưa được thể hiện trong đồ án quy hoạch; Làm cơ sở cho việc triển khai lập các quy hoạch chi tiết 1/500, các dự án đầu tư xây dựng, cấp giấy phép xây dựng theo quy định.

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

Điều 3: Ngoài những quy định trong Quy định quản lý này, việc quản lý quy hoạch, xây dựng theo đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu Bắc Phước Thắng, thành phố Vũng Tàu còn phải tuân thủ các quy định khác của pháp luật có liên quan.

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

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

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

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:

5.1. Vị trí: Khu Bắc Phước Thắng thuộc phường 12, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu được giới hạn như sau.

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

- Phía Bắc : giáp sông Cỏ May;
- Phía Nam : giáp sông Cây Khế và đường ven biển;
- Phía Đông : giáp sông Cửa Lấp và huyện Long Điền;
- Phía Tây : giáp sông Dinh và đường Phước Thắng.

5.3. Quy mô:

- Quy mô diện tích: khoảng 2.322,15 ha.
- Quy mô dân số: khoảng 35.000 người, bao gồm 31.500 dân số cố định và 3.500 dân số quy đổi .

Điều 6: Tính chất:

- Là khu đô thị phát triển hỗn hợp như: đô thị truyền thống, đô thị sinh thái hiện đại kết hợp du lịch;
- Là khu bảo tồn cảnh quan sinh thái ngập mặn; là không gian kiến trúc cảnh quan và không gian mở đặc trưng phía Bắc của thành phố Vũng Tàu;
- Là trung tâm du lịch sinh thái, trung tâm thương mại, dịch vụ, vui chơi giải trí.

Điều 7: Quy hoạch sử dụng đất:

Khu Bắc Phước Thắng, thành phố Vũng Tàu được xác định với các chức năng sử dụng đất như sau:

7.1. Đất dân dụng: Tổng diện tích 514,09 ha, trong đó:

a. Các khu chức năng thuộc các đơn vị ở (tổng diện tích các đơn vị ở: 460,41ha) bao gồm:

a.1. Các khu chức năng xây dựng nhà ở (khu ở, nhóm nhà ở): tổng diện tích 279,73ha. Trong đó:

- Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định (cải tạo, chỉnh trang): diện tích 8,76ha.
- Các nhóm nhà ở dự kiến xây mới: tổng diện tích 240,37 ha. Trong đó:
 - + Nhóm nhà ở thấp tầng xây mới: diện tích 169,00 ha (liên kết, biệt thự).
 - + Nhóm nhà ở sinh thái mật độ thấp: diện tích 62,65 ha.
 - + Chung cư: diện tích 8,72 ha.
- Các khu ở kết hợp thương mại (30% đất ở, còn lại là dịch vụ khác): diện tích 30,61 ha.

a.2. Khu chức năng dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở: tổng diện tích 27,23ha; bao gồm:

- Khu chức năng giáo dục: tổng diện tích 12,22 ha. Trong đó:
 - + Trường mầm non: xây dựng mới 3,10 ha.
 - + Trường liên cấp 1 và 2: 9,12 ha.
- Khu chức năng y tế (trạm y tế): xây dựng mới 1,08 ha.
- Khu chức năng thương mại dịch vụ: xây dựng mới 8,28 ha.
- Khu chức năng trung tâm văn hóa - thể thao: xây dựng mới khoảng 3,48 ha.
- Khu chức năng công cộng khác: 2,17 ha.

a.3. Khu chức năng cây xanh sử dụng công cộng (vườn hoa, sân chơi, thể dục thể thao): tổng diện tích 22,91 ha.

a.4. Mạng lưới đường giao thông, hạ tầng kỹ thuật: tổng diện tích 130,54 ha, bao gồm:

- Các bãi xe trong đơn vị ở: tổng diện tích 7,05 ha.
- Bãi rác: diện tích 1,29 ha.
- Các trạm hạ tầng kỹ thuật: tổng diện tích 3,50 ha.
- Trạm xử lý nước thải: 8,07ha.
- Trạm phòng cháy chữa cháy: 0,20ha.
- Đất hạ tầng dự trữ phát triển trong khu sinh thái ngập mặn: 4,32ha.
- Mạng lưới đường giao thông cấp phân khu vực: tổng diện tích 106,11ha.

b. Các khu chức năng ngoài đơn vị ở nằm trong ranh đơn vị ở: tổng diện tích 53,68 ha:

b.1. Khu chức năng dịch vụ cấp đô thị: tổng diện tích 40,70 ha. Trong đó:

- Khu chức năng giáo dục (trường trung học phổ thông): xây dựng mới 11,23 ha;
- Khu thương mại dịch vụ cấp đô thị: 6,42 ha;
- Khu công trình công cộng cấp đô thị: 23,05 ha.

b.2. Khu công viên cây xanh - TDTT cấp đô thị: 12,98ha

- Theo phương án quy hoạch phân khu Bắc Phước Thắng, phần diện tích công viên cây xanh cấp đô thị là **29,27ha** (trong đó diện tích mặt nước là 16,29ha và diện tích đất cây xanh cấp đô thị là 12,98ha).
- Chỉ tiêu cây xanh cấp đô thị dành cho khu Bắc Phước Thắng đạt 6.04 m²/người - đạt yêu cầu về diện tích tối thiểu đất cây xanh sử dụng công cộng trong đô thị loại I và II.

7.2. Đất ngoài dân dụng: Tổng diện tích 168,88 ha, trong đó:

- Khu công trình tôn giáo, tín ngưỡng: diện tích 0,36 ha;
- Khu an ninh quốc phòng: diện tích 6,51 ha;

- Khu trung tâm nghiên cứu - đào tạo: diện tích 16,15 ha;
- Khu cây xanh khác: tổng diện tích 59,87 ha. Trong đó:
 - + Cây xanh cách ly: diện tích 29,48 ha;
 - + Cây xanh cảnh quan cấp đô thị: 30,39 ha;
- Khu bến xe cấp đô thị: tổng diện tích 5,06 ha;
- Đường giao thông liên khu vực: tổng diện tích 80,94 ha.

7.3. Đất khác: Tổng diện tích 1.639,18 ha, trong đó:

- Mặt nước sông, rạch, kênh: diện tích 568,15 ha;
- Khu sinh thái ngập mặn: diện tích 1.071,03 ha.

Điều 8: Quy định chung cho các nhóm đất:

- Đảm bảo việc thực hiện quy hoạch xây dựng theo đúng quy định của pháp luật hiện hành, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của các ô đất trong đồ án quy hoạch phân khu được lấy chỉ tiêu tối đa nhằm kiểm soát quy hoạch xây dựng cho toàn bộ khu vực; trong trường hợp cụ thể cho từng công trình các chỉ tiêu được tính toán cụ thể trong các đồ án quy hoạch chi tiết và các giai đoạn thiết kế riêng.
 - Hình dáng, kích thước và hình khối công trình trong bản vẽ quy hoạch kiến trúc cảnh quan, thiết kế đô thị nhằm quy định, định hướng về nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan và mang tính minh họa. Nội dung cụ thể được xác định tại quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư ở các bước tiếp theo phù hợp quy định hiện hành.
 - Đối với đất nhóm nhà ở xây dựng mới được nghiên cứu xây dựng đồng bộ hiện đại đảm bảo các yêu cầu về kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật theo hướng chất lượng cao; tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, kết nối hài hòa với khu vực ở hiện có, ưu tiên, chọn lọc khai thác các hình thức kiến trúc truyền thống, gìn giữ giá trị văn hóa đặc trưng. Nhà ở được phát triển theo hướng đa dạng với nhiều loại hình nhà ở (chung cư, liên kế, biệt thự, nhà vườn...) phù hợp với đặc trưng phát triển đô thị tại từng khu vực. Đối với phần đất ở xây dựng mới, trong quá trình triển khai giai đoạn sau cần nghiên cứu, ưu tiên bố trí quỹ đất để giải quyết nhà ở cho địa phương và thành phố theo thứ tự ưu tiên sau: quỹ đất tái định cư, giãn dân, di dân giải phóng mặt bằng trong khu vực và đô thị; nhà ở xã hội; nhà ở thương mại.
 - Đối với các khu vực quy hoạch đất ở kết hợp thương mại dịch vụ: trường hợp công trình xây dựng có tính chất kinh doanh dịch vụ, khi cấp phép xây dựng thì ngoài việc tuân thủ các quy định pháp luật về xây dựng còn phải đảm bảo các quy định về chỗ để xe, an toàn phòng cháy chữa cháy, bảo vệ môi trường,...
 - Đối với công trình điểm nhấn, có vị trí góp phần tạo không gian kiến trúc cảnh quan đô thị (các không gian giao cắt giữa các tuyến trục chính đô thị, các khu vực gắn với không gian mở), nếu có yêu cầu tăng hệ số sử dụng đất trên 13 lần (tối đa 20 lần), cần phải đề xuất phương án thiết kế sơ bộ, trình UBND tỉnh xem xét.

- Đối với đất công nghiệp - kho tàng hiện có, không phù hợp với quy hoạch phân khu này, từng bước di dời đến khu vực tập trung theo chủ trương di dời các cơ sở sản xuất gây ô nhiễm ra khỏi khu vực đô thị. Quỹ đất sau khi di dời được thực hiện theo các chức năng quy hoạch được duyệt.
- Đối với đất an ninh quốc phòng sẽ được thực hiện theo dự án riêng do cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định.
- Đối với đất công trình di tích lịch sử văn hóa, danh lam thắng cảnh đã hoặc chưa được xếp hạng, quy mô diện tích và hành lang bảo vệ sẽ được xác định chính xác ở tỉ lệ 1/500 trên cơ sở quyết định hoặc ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước liên quan. Việc lập dự án, cải tạo, xây dựng phải tuân thủ theo luật định và được cấp thẩm quyền phê duyệt.
- Trong ranh giới nghiên cứu hiện có mạng lưới sông, kênh, rạch khá dày đặc, khi lập dự án đầu tư xây dựng cần đảm bảo giữ nguyên hoặc mở rộng hệ thống mặt nước này để tạo cảnh quan chung, nghiêm cấm các hành vi san lấp, phá hoại kênh rạch tự nhiên. Trường hợp cần san lấp để xây dựng dự án, thì cần quy hoạch vị trí mặt nước mới, có diện tích tương đương diện tích mặt nước bị san lấp và phải đấu nối được vào hệ thống thoát nước chung.
- Đối với các trạm xăng dầu hiện hữu: Khi đầu tư xây dựng mới các công trình hoặc dự án nằm gần các cây xăng hiện hữu, cần đảm bảo khoảng cách ly an toàn với trạm xăng hiện hữu theo đúng QCVN 01:2021/BXD. Trong khoảng cách ly, có thể tận dụng để làm bãi đỗ xe, kiot bán hàng lưu động, cây xanh, ... nhưng không được xây dựng công trình kiên cố.
- 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 theo quy định 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 9: Quy định cụ thể đối với đất nhóm ở:

- Tổng diện tích: 279,49 ha, chiếm tỉ lệ 60,55% diện tích đất đơn vị ở, 12,04% diện tích đất toàn khu.
- Các loại hình nhà ở: nhà ở hiện hữu cải tạo, nhà ở xây dựng mới (như nhà liên kế, biệt thự), đất ở kết hợp thương mại dịch vụ, đất nhà ở cao tầng (chung cư), đất nhà ở sinh thái mật độ thấp.
- Các nhóm nhà ở cần kiểm soát, bảo đảm sự tuân thủ trong việc phân bố dân cư tương ứng với từng mô hình nhà ở (chung cư thấp tầng, cao tầng, biệt thự, liên

kế, ...), đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; đảm bảo sự tuân thủ về các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật trong đồ án, các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị (mật độ xây dựng, tầng cao, hệ số sử dụng đất), yêu cầu về tổ chức không gian, cảnh quan kiến trúc đô thị đã được xác định tại từng ô phố, khu đất trong phạm vi đồ án.

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

– Kích thước, diện tích các lô đất nhà ở riêng lẻ trong các nhóm nhà ở phải đảm bảo phù hợp với QCVN 01:2021/BXD hoặc các Quy định về quản lý kiến trúc đô thị hiện hành hoặc các Quy chế quản lý kiến trúc đô thị đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

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

– Tại các khu chức năng dân cư xây dựng mới hoặc khu vực tái thiết đô thị (khu vực dân cư hiện hữu cải tạo, chỉnh trang) trong các nhóm ở, khu ở cần phải có công viên vườn hoa kết hợp với sân chơi cho trẻ em với diện tích tối thiểu phù hợp QCVN 01:2021/BXD.

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

– Cần kiểm soát việc phát triển không gian, kiến trúc cảnh quan đô thị tại các khu vực cảnh quan đặc thù (ven khu sinh thái ngập mặn, ven sông Dinh, sông Cỏ May), khu vực có các công trình kiến trúc, di tích văn hóa cần bảo tồn (tượng đài liệt sỹ, miếu bà Phước Cơ); bảo đảm sự tuân thủ theo các quy định hiện hành.

9.1. Quy định chung:

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

– Nhà ở liền kề: tối đa không quá 06 tầng và không quá 21m đối với các công trình tiếp giáp các đường đô thị; không quá 04 tầng và không quá 15m đối với nhà trong hẻm (lộ giới < 7m). 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% (tối đa 35% đối với khu ở sinh thái mật độ thấp).

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

b) Quy định về khoảng lùi công trình:

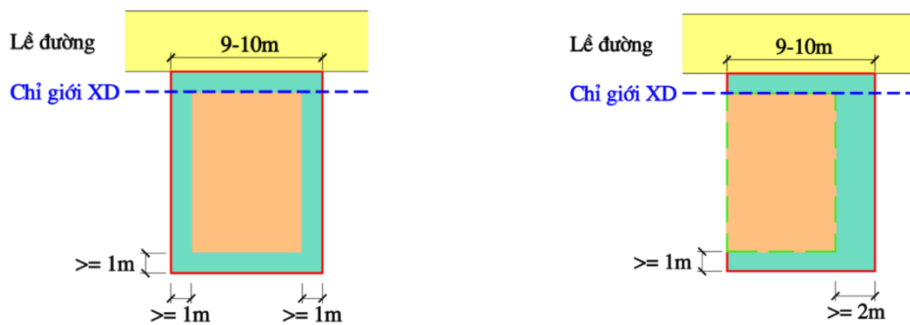
- Khoảng lùi xây dựng phải tuân thủ theo các quy hoạch được duyệt hoặc các quy định của các cấp có thẩm quyền cho tuyến đường cận kề lô đất; đối với biệt thự thì khoảng lùi trước tối thiểu là 3m so với chỉ giới đường đỏ.

- Khoảng lùi biên:

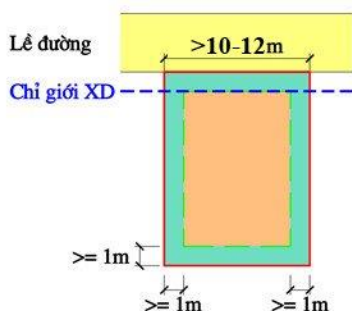
+ Đối với các khu đô thị mới: tuân thủ theo quy hoạch chi tiết được duyệt.

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

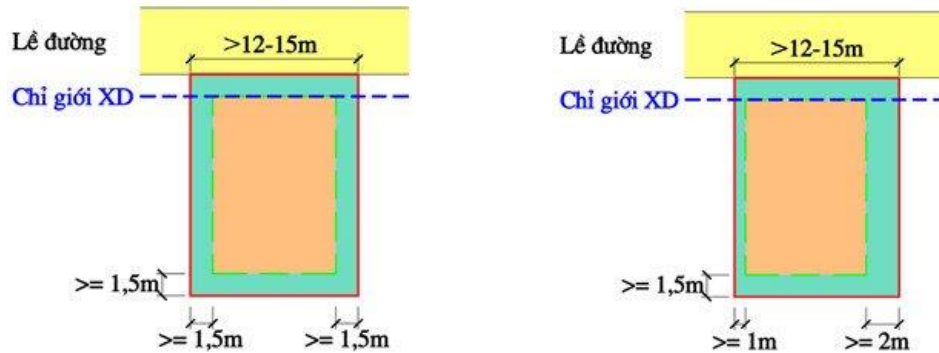
* Đối với lô đất có chiều ngang mặt tiền từ 9m đến 10m: áp dụng khoảng lùi biên mỗi bên tối thiểu là 1m; có thể cho phép làm sát ranh giới biên đất và áp dụng khoảng lùi một bên tối thiểu là 2m.



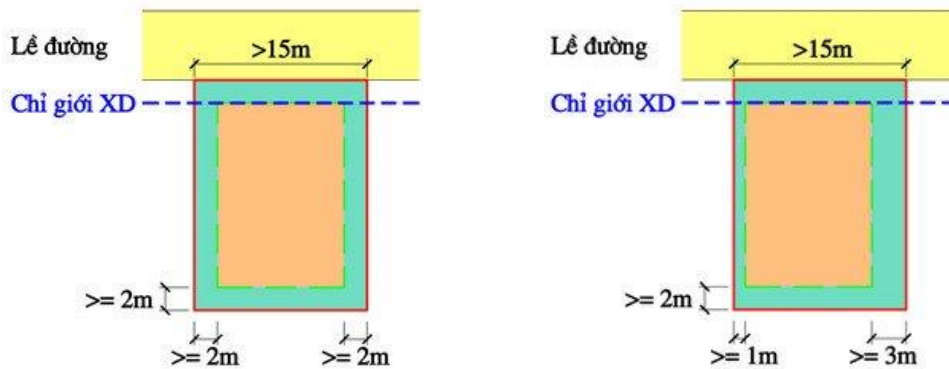
* Đối với lô đất có chiều ngang mặt tiền từ > 10m đến 12m: áp dụng khoảng lùi biên mỗi bên tối thiểu là 1,0m.



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

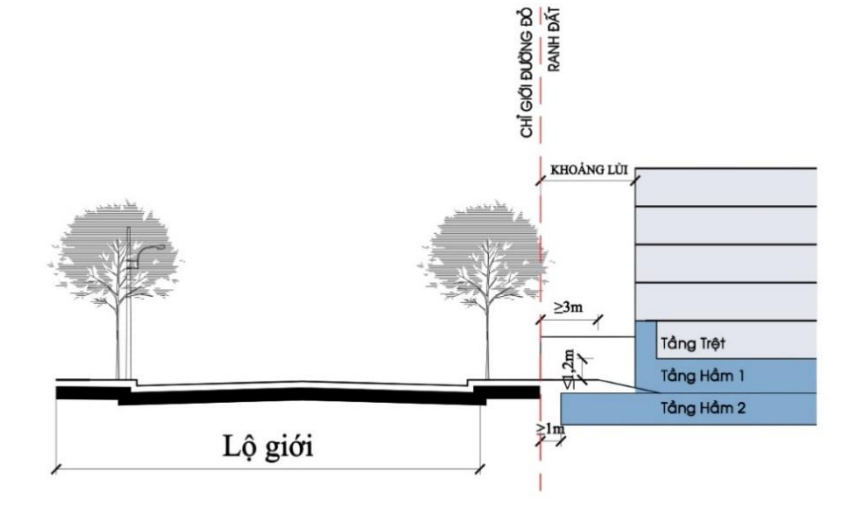


* Đối với lô đất có chiều ngang mặt tiền >15m: áp dụng khoảng lùi biên mỗi bên tối thiểu là 2,0m; có thể cho phép bố trí lệch qua 1 bên cách ranh giới thửa đất tối thiểu là 1,0m và áp dụng khoảng lùi bên còn lại tối thiểu là 3,0m.



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 nhân: 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 ≥ 10.5 m: tối đa là 2 tầng hầm.



Tầng hầm nhà ở riêng lẻ, biệt thự, công trình xây dựng có hầm

– 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.

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

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

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

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

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

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

+ Độ vươn ra (đo từ chỉ giới đường đỏ tới mép ngoài cùng của phần nhô ra), tùy thuộc chiều rộng lộ giới, không được lớn hơn giới hạn được quy định ở bảng sau, đồng thời phải nhỏ hơn chiều rộng vỉa hè ít nhất 1,0m, phải đảm bảo các quy

định về an toàn lưới điện và tuân thủ quy định về quản lý xây dựng áp dụng cụ thể cho khu vực;

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

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

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

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

e) Các quy định khác:

– Đối với các khu đất được quy hoạch với tính chất là đất ở mới, đất ở kết hợp thương mại dịch vụ, đất ở sinh thái mật độ thấp thì chỉ thực hiện theo dự án đầu tư, không cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ. Các trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có đất ở thì được xem xét cấp giấy phép xây dựng có thời hạn theo quy định hiện hành.

– Yêu cầu đối với lô đất xây dựng nhà ở (không bao gồm phần diện tích hành lang lộ giới, đường giao thông đã có quy hoạch) phải đảm bảo $\geq 60m^2$; trong đó chiều ngang $\geq 5m$ đối với lô đất tiếp giáp đường đô thị; chiều ngang $\geq 4m$ đối với lô đất trong hẻm; chiều sâu tối thiểu là 6m.

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

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

9.2. Đất ở hiện hữu (cải tạo, chỉnh trang): có diện tích 8,76 ha, chiếm tỷ lệ 0,38% diện tích đất toàn khu, lô đất có kí hiệu từ CT-01 đến CT-04.

Quy định chung:

+ Đất nhóm nhà ở hiện có được cải tạo chỉnh trang hoặc xây dựng lại, được bổ sung đủ hệ thống giao thông và hạ tầng kỹ thuật, kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan theo hướng mật độ xây dựng thấp, thấp tầng, đi đôi với bảo tồn, khai thác các kiến trúc truyền thống, gìn giữ giá trị văn hóa đặc trưng (hạn chế san lấp ao hồ).

+ Đối với các khu vực nhà ở hiện có nằm kề cận các tuyến đường giao thông từ đường phân khu vực trở lên hoặc các trục không gian kiến trúc cảnh quan chủ đạo của phân khu đô thị, cần được kiểm soát xây dựng đồng bộ hiện đại về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan hài hòa với khu vực ở hiện có.

+ Đầu tư thực hiện các dự án tái thiết đô thị (các khu dân cư lụp xụp, ven kênh rạch,...), các dự án cải tạo, chỉnh trang, từng bước nâng cao đời sống sinh hoạt cho người dân tại các khu vực này, phù hợp nội dung quy hoạch của đồ án, tạo thêm không gian sinh hoạt công cộng, công viên cây xanh, sân chơi phục vụ cho cộng đồng dân cư tại các khu ở, nhóm ở.

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

+ Các lô đất thuộc dự án quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc đã có Giấy phép xây dựng 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.

9.3. Đất ở xây mới (liên kết, biệt thự): có diện tích 169,00 ha, chiếm tỷ lệ 7,28% diện tích đất toàn khu, lô đất có kí hiệu từ OM-01 đến OM-48.

Quy định chung:

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

+ Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đảm bảo phù hợp QCVN 01:2021/BXD.

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

+ Đã bố trí khu vực khoảng 3,4ha làm tái định cư và khu vực khoảng 2ha làm nhà ở xã hội tại khu vực phía Bắc; ngoài ra bố trí quỹ đất ở thuận tiện để đề xuất thêm các khu vực tái định cư và nhà ở xã hội. Sẽ nghiên cứu đề xuất chi tiết trong quá trình lập dự án đầu tư theo đúng quy định của Luật Nhà ở và các quy định hiện hành liên quan khác; đồng thời phải thực hiện theo các ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh.

+ Cần phải có công viên vườn hoa kết hợp với sân chơi cho trẻ em với diện tích tối thiểu phù hợp QCVN 01: 2021/BXD.

9.4. Đất nhóm nhà ở sinh thái mật độ thấp: có diện tích 62,65ha, chiếm tỷ lệ 2,70% diện tích đất toàn khu, lô đất có ký hiệu từ BT-01 đến BT-09.

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 sinh thái mật độ thấp.

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

9.5. Đất nhóm nhà ở chung cư: có diện tích 8,72ha, chiếm tỷ lệ 0,38% diện tích đất toàn khu, lô đất có ký hiệu từ CH-01 đến CH-02.

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

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

+ Cần tính toán và bố trí bãi đậu xe đảm bảo phục vụ 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.

9.6. Đất ở kết hợp thương mại dịch vụ: có diện tích 30,61ha, chiếm tỷ lệ 1,32% diện tích đất toàn khu, lô đất có ký hiệu OTM-01 đến OTM-08.

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 dự án đầu tư.

+ Các lô đất được quy hoạch là đất ở kết hợp thương mại dịch vụ: xây dựng các công trình với các chức năng thương mại dịch vụ, văn phòng,...kết hợp ở. Trong đó tỷ lệ ở được quy định bằng hệ số sử dụng đất cho chức năng ở theo từng lô đất

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

Điều 10: Quy định cụ thể đối với đất công trình công cộng, thương mại dịch vụ:

Đất công trình công cộng, thương mại dịch vụ 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): 26,52ha, chiếm tỷ lệ 1,14% tổng diện tích toàn khu. Bao gồm:

+ Đất giáo dục (trường mầm non, trường liên cấp 1 và 2): diện tích 12,22 ha, chiếm 0,53% diện tích đất toàn khu.

+ Đất trạm y tế: diện tích 1,08 ha, chiếm tỷ lệ 0,05% diện tích đất toàn khu.

+ Đất thương mại dịch vụ: diện tích 8,28 ha, chiếm tỷ lệ 0,36% diện tích đất toàn khu.

+ Đất trung tâm văn hóa - thể thao: diện tích 3,48 ha, chiếm tỷ lệ 0,15% diện tích đất toàn khu.

+ Đất công cộng khác: diện tích 2,17 ha, chiếm tỷ lệ 0,09% diện tích đất toàn khu.

– Công trình công cộng cấp đô thị: 40,69 ha, chiếm tỷ lệ 1,75% diện tích đất toàn khu, bao gồm:

+ Đất giáo dục ngoài đô thị (trường THPT): diện tích 11,23 ha, tỷ lệ 0,48% diện tích đất toàn khu.

+ Đất thương mại dịch vụ cấp đô thị: diện tích 6,42 ha, tỷ lệ 0,28% diện tích đất toàn khu.

+ Đất công trình công cộng cấp đô thị: diện tích 23,05 ha, tỷ lệ 0,99% diện tích đất toàn khu.

- Cần tổ chức cấm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch để quản lý chặt chẽ quỹ đất.

- Khuyến khích:

+ Căn cứ vào các giai đoạn phát triển kinh tế xã hội, tại các khu hiện hữu cải tạo chỉnh trang khuyến khích chọn giải pháp phát triển các dự án đầu tư theo hướng tăng quỹ đất để mở rộng các công trình y tế, giáo dục đào tạo, văn hóa, thể dục thể thao để tăng chỉ tiêu sử dụng đất các công trình này, ngày càng tiệm cận với các chỉ tiêu theo QCXĐ Việt Nam;

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

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

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

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

- Hạn chế:

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

- Cấm:

+ Xây dựng các công trình có chức năng trái với quy hoạch đã được phê duyệt (trừ các công trình được cấp phép xây dựng tạm của các cơ quan có thẩm quyền theo quy định);

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

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

+ Chỉ tiêu sử dụng công trình dưới hoặc vượt quá tiêu chuẩn và quy chuẩn xây dựng hiện hành.

– Quy định cụ thể: thực hiện theo Quy hoạch chi tiết 1/500 và giấy phép xây dựng được duyệt.

10.1. Đất công cộng cấp đơn vị ở: Tổng diện tích đất 27,23 ha, chiếm tỉ lệ 1,17% diện tích đất toàn khu.

Chi tiêu quy hoạch kiến trúc quy định theo hồ sơ bản vẽ và thuyết minh.

10.2. Đất công trình công cộng cấp đô thị: Tổng diện tích đất 40,69 ha, chiếm tỉ lệ 1,75% diện tích đất toàn khu.

– Đối với khu vực xây dựng công trình mới gần trạm xăng dầu hiện hữu: Khi triển khai đầu tư xây dựng tại khu vực này, công trình xây mới cần đảm bảo khoảng cách ly an toàn với trạm xăng hiện hữu theo đúng QCVN 01:2021/BXD.

– Chi tiêu quy hoạch kiến trúc quy định theo hồ sơ bản vẽ và thuyết minh.

Điều 11: Quy định cụ thể đối với đất cây xanh công cộng:

Đất cây xanh công cộng bao gồm:

+ Cây xanh đơn vị ở: diện tích 22,91 ha, tỷ lệ 0,99% diện tích toàn khu.

+ Cây xanh đô thị: diện tích 12,98 ha, tỷ lệ 0,56% diện tích toàn khu.

11.1. Đất cây xanh công cộng đơn vị ở: Tổng diện tích đất 22,91 ha, kí hiệu lô đất CX-01 đến CX-07, CX-11 đến CX-13.

– Bao gồm: vườn hoa, sân chơi - không kể cây xanh sử dụng công cộng trong nhóm ở và trong khu đất sử dụng ở kết hợp thương mại dịch vụ.

– Các khu vực công viên, cây xanh, vườn hoa được nghiên cứu, khai thác triệt để không gian mặt nước hiện có, tạo lập các trục cảnh quan kết hợp với không gian đi bộ, bố trí các hoạt động vui chơi giải trí phục vụ cho nhiều lứa tuổi.

– Các công trình thể dục thể thao và sân thể thao cơ bản được bố trí trong khu vực công viên cây xanh với tỷ lệ thích hợp đảm bảo phục vụ nhu cầu nâng cao sức khỏe thể chất cho người dân.

– Khuyến khích:

+ Trồng, chăm sóc, duy trì, bảo vệ, phân loại và bố trí cây xanh phù hợp nội dung đề án quy hoạch này, quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn xây dựng và quy định của pháp luật có liên quan;

+ Bảo vệ, quản lý theo quy định của pháp luật các cây cổ thụ trong khuôn viên các công trình, trong các vườn tự nhiên, biệt thự, nhà vườn, nhà thờ, công trình công cộng;

+ Đối với cảnh quan nhân tạo như: ao, hồ, suối, kênh, thảm cây xanh, giả sơn phải được thiết kế hợp lý, xây dựng đồng bộ, hài hòa cảnh quan, môi trường và phù hợp với chức năng, đặc điểm của khu vực quy hoạch;

+ Xã hội hoá đầu tư xây dựng các khu công viên cây xanh theo quy hoạch, phục vụ cho sinh hoạt của cộng đồng dân cư tại khu vực theo quy định của pháp luật;

+ Hình thành các trung tâm TDTT, sân bãi tập luyện TDTT phục vụ cho mọi lứa tuổi, tập trung nhằm tiết kiệm đất, chất lượng cao, phù hợp với cảnh quan, môi trường;

+ Tổ chức các khu vui chơi giải trí phục vụ mọi lứa tuổi;

+ Phát triển bãi đỗ xe ngầm, trên đó khai thác thành các không gian xanh.

+ Tăng thêm diện tích cây xanh trong quá trình triển khai các dự án đầu tư xây dựng công trình theo quy hoạch được duyệt. Các loại cây xanh được trồng cần phù hợp với chức năng của các khu vực và tính chất của đồ án quy hoạch, đảm bảo môi trường sinh thái, lựa chọn loại cây trồng phù hợp với quy định, có sự phối hợp màu sắc hài hòa, sinh động tạo nét đặc trưng riêng cho khu vực và cho đô thị khu vực xung quanh;

+ Tăng thêm diện tích cây xanh xen kẽ trong các khu ở hiện hữu cải tạo, chỉnh trang.

- Hạn chế:

+ Hạn chế tối đa việc san lấp và thay đổi các đặc điểm địa hình tự nhiên trong khu công viên cây xanh, mặt nước sử dụng công cộng (như sông Cỏ May, sông Cửa Lấp,..);

- Cấm:

+ Lấn chiếm hoặc xây dựng các loại công trình trong các khu công viên cây xanh (trừ các công trình dịch vụ công cộng phục vụ cho hoạt động của khu công viên cây xanh với mật độ xây dựng phù hợp QCVN);

+ Mọi hoạt động xâm hại hoặc làm biến dạng cảnh quan, danh thắng, thay đổi diện mạo tự nhiên;

11.2. Đất cây xanh công cộng đô thị: là đất cây xanh công viên - thể dục thể thao cấp đô thị với diện tích 12,98 ha, chiếm tỉ lệ 0,56% diện tích toàn khu, lô đất có ký hiệu từ CX-08 đến CX-10.

Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc quy định theo hồ sơ bản vẽ và thuyết minh.

Điều 12: Quy định cụ thể đối với các loại đất khác:

Đất khác bao gồm:

- Các công trình di tích, tôn giáo (gồm tượng đài liệt sỹ, miếu bà Phước Cơ): ưu tiên giữ lại và khuyến khích cải tạo không gian kiến trúc cảnh quan của công trình và xung quanh.

- Các trung tâm nghiên cứu, đào tạo (gồm các công trình hiện hữu như trung tâm đào tạo và sát hạch lái xe, Trung tâm huấn luyện an toàn VietsovPetro, Trung tâm huấn luyện và bồi dưỡng nghiệp vụ Công an tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và 01 dự án xây mới là Khu khoa học và công nghệ biển): ưu tiên giữ lại và khuyến khích cải tạo không gian kiến trúc cảnh quan của công trình và xung quanh; đối với các công trình xây mới đảm bảo thực hiện theo đúng các quy định hiện hành.
- Các công trình an ninh quốc phòng.

12.1. Đất di tích, tôn giáo: Tổng diện tích đất 0,36 ha, chiếm tỉ lệ 0,02% diện tích đất toàn khu, lô đất có ký hiệu DT và TG.

- Ưu tiên bảo tồn kiến trúc cảnh quan khu tượng đài liệt sỹ và miếu bà Phước Cơ gần cầu Cỏ May; việc bố trí các công trình lân cận cần xem xét, cân nhắc các giải pháp về khoảng lùi, tầng cao, kiến trúc đảm bảo hài hòa với không gian khu vực này.
- Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc quy định theo hồ sơ bản vẽ và thuyết minh.

12.2. Đất trung tâm nghiên cứu, đào tạo: Tổng diện tích đất 16,16 ha, chiếm tỉ lệ 0,70% diện tích đất toàn khu, lô đất có ký hiệu từ NC-01 đến NC-04.

- Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc quy định theo hồ sơ bản vẽ và thuyết minh.

12.3. Đất an ninh quốc phòng: Tổng diện tích đất 4,40 ha, chiếm tỉ lệ 0,19% diện tích đất toàn khu, lô đất có ký hiệu từ QP-01 đến QP-03.

- Quy định chung:

+ Đây là vị trí có vai trò rất 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.

+ Đất quốc phòng an ninh được thực hiện theo dự án riêng do cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định trên cơ sở đảm bảo đáp ứng được yêu cầu về quốc phòng an ninh, đồng thời hạn chế ảnh hưởng đến việc phát triển đô thị tại khu vực.

+ Tuân thủ theo quy định tại Nghị định 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc.

+ Cần tổ chức hình khối công trình có kiến trúc đặc sắc, theo hướng hiện đại, đảm bảo khoảng lùi và cảnh quan phù hợp với xung quanh.

- Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: sẽ được xem xét và xác định cụ thể trong quá trình thực hiện lập Quy hoạch chi tiết hoặc dự án đầu tư.

12.4. Đất cây xanh, mặt nước ngoài dân dụng: Tổng diện tích đất 628,02ha

- Quy định chung:

+ Sông Cỏ May, sông Dinh, rạch Cây Khế và không gian 2 bên là cảnh quan tự nhiên trong khu vực quy hoạch, cần được bảo vệ nghiêm ngặt, phải duy trì đặc trưng địa hình tự nhiên của khu vực.

+ Khu vực cảnh quan tự nhiên, thảm thực vật, hệ sinh thái tự nhiên, gò, đồi, bờ biển, cửa sông, mặt nước có ảnh hưởng trực tiếp hoặc gián tiếp đến chất lượng môi trường và sự phát triển bền vững của đô thị phải được khoanh vùng; chỉ dẫn sử dụng và hướng dẫn bảo vệ.

+ Việc thay đổi địa hình, cảnh quan tự nhiên (trường hợp cần thiết) như: san lấp các khu đất, đồi núi, hồ, ao, cây xanh, mặt nước (nếu có) đều phải tuân thủ theo đồ án quy hoạch này, Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị toàn khu vực quy hoạch (hoặc khu vực, tuyến đường cụ thể) hoặc thiết kế đô thị được phê duyệt.

+ Cần đảm bảo hành lang an toàn bảo vệ sông, kênh, rạch, theo đúng quy định pháp luật.

+ Việc quản lý và xây dựng công trình cần tuân thủ các Quy định, Quy chuẩn, Tiêu chuẩn chuyên ngành để kiểm soát, đảm bảo việc bảo vệ môi trường đô thị trong khu vực quy hoạch.

+ Phải có các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động đối với dân cư, cảnh quan thiên nhiên; không khí, tiếng ồn khi triển khai thực hiện quy hoạch.

+ Phải có kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý và quan trắc môi trường.

- Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc quy định theo hồ sơ bản vẽ và thuyết minh.

12.5. Đất sinh thái ngập mặn: Tổng diện tích đất 1.071,03 ha, tỷ lệ 46,12% diện tích đất toàn khu, ký hiệu RM-01 đến RM-14.

- Duy trì hệ thống cây xanh sinh thái tự nhiên. Bảo tồn và phục hồi hệ sinh thái ngập mặn kết hợp khai thác du lịch nghiên cứu, khám phá và trải nghiệm gắn với rừng ngập mặn.

- Đối với các khu vực hiện trạng là đất rừng thì phải hoàn thành thủ tục chuyển ra khỏi đất rừng theo Luật Lâm nghiệp trước khi giải quyết các thủ tục về đất đai, xây dựng theo quy định.

- Việc xây dựng các công trình dịch vụ - du lịch tại khu sinh thái ngập mặn phải hạn chế tối đa việc làm biến dạng địa mạo, địa hình tự nhiên

- Cho phép sử dụng tối đa 5% diện tích sinh thái ngập mặn để khai thác du lịch sinh thái.

12.6. Đất hạ tầng khác: Bao gồm các đất hạ tầng kỹ thuật như bãi rác, trạm điện, trạm xử lý nước thải, bãi xe, đất hạ tầng dự trữ trong khu sinh thái ngập mặn và đất đường giao thông.

Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc quy định theo hồ sơ bản vẽ và thuyết minh.

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

a) Không gian:

- Không gian, kiến trúc cảnh quan cần được kiểm soát chặt chẽ, xác định lộ trình, trình tự xây dựng để đảm bảo tính thống nhất, hài hoà, tương thích với chức năng của các công trình, phát triển đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và dịch vụ công cộng, phù hợp với từng giai đoạn phát triển theo kế hoạch thực hiện các khu vực phát triển đô thị được cấp thẩm quyền phê duyệt.
- 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 Khu Bắc Phước Thắng với không gian du lịch lân cận như Khu vực Gò Găng, Khu Bắc Vũng Tàu; Khu du lịch Chí Linh - Cửa Lấp và thành phố Bà Rịa.
- 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 ven các trục giao thông đô thị, tại các nút giao thông đi cầu Cửa Lấp, nút Eo Ông Từ là không gian mở kết hợp công trình cao tầng, với hình thức kiến trúc hiện đại, tạo điểm nhấn và sự năng động cho đô thị.
 - + Không gian bên trong là khu ở thấp tầng, xen kẽ tại trung tâm khu ở là các công trình công cộng, không gian xanh ven kênh rạch, tạo môi trường trong lành, sinh thái và đầy đủ tiện ích.
 - + Khu ở sinh thái với những lô đất lớn, mật độ xây dựng thấp, nằm ven khu ngập mặn với kênh rạch bao quanh, đây là không gian ở cao cấp nhất khu vực.
 - + 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 trưng địa phương mang lại sự cảm nhận mới nhưng thân thiện cho người dân sinh sống tại đây và cả du khách.

b) 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.

- Khuyến khích phát triển công trình thương mại dịch vụ tại khối đế, thuận tiện cho du khách, người đi bộ tiếp cận.
- Xây dựng công trình với tầng cao linh hoạt tạo tính nhịp điệu trong không gian và hình thành mặt đứng đặc trưng cho đô thị.
- Hình thức kiến trúc: khuyến khích hình thái công trình đơn giản, hiện đại, tinh tế; kiến trúc đặc trưng cho các công trình điểm nhấn; ưu tiên các kiến trúc kết hợp giải pháp tiết kiệm năng lượng, kiến trúc xanh, kiến trúc sinh thái.
- Các công trình kiến trúc trong khu vực quy hoạch khi xây dựng mới, cải tạo, chỉnh trang, ... phải phù hợp với đồ án quy hoạch này được duyệt, quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 (nếu có), giấy phép xây dựng và các quy định tại Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch này, Quy chế quản lý kiến trúc đô thị toàn khu vực quy hoạch (hoặc Quy chế quản lý kiến trúc đô thị khu vực, tuyến đường cụ thể) hoặc thiết kế đô thị được cấp thẩm quyền phê duyệt (nếu có).

c) 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 kênh rạch và tại các nút giao thông, đảm bảo không che khuất tầm nhìn; kết hợp tổ chức các quảng trường thương mại, các mảng xanh công viên ven kênh, 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 Bắc Phước Thắng.
- Đối với những khu vực có cảnh quan gắn với di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, khu vực bảo tồn phải căn cứ Luật Di sản văn hóa và các quy định hiện hành để tổ chức nghiên cứu, đánh giá về giá trị trước khi đề xuất giải pháp bảo tồn và khai thác phù hợp.

d) Các quy định khác về quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- 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 vật góc được tính từ giao điểm của 2 ranh lộ giới của 2 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 5m. 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.

- 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: Quy hoạch giao thông:

Hệ thống giao thông đối ngoại của Khu đô thị Bắc Phước Thắng là tập hợp phát triển đồng bộ giữa hệ thống giao thông đường bộ, đường thủy và đường sắt được đầu tư xây dựng theo định hướng phát triển giao thông của thành phố Vũng Tàu và phục vụ định hướng phát triển chung cho khu đô thị, hệ thống giao thông đối ngoại bao gồm các hệ thống sau:

- Giao thông đường bộ: Hệ thống giao thông đường bộ bao gồm các trục đường Quốc Lộ, đường Tỉnh Lộ và đường đô thị được đầu tư xây dựng mới hoặc nâng cấp cải tạo phù hợp với định hướng phát triển giao thông của huyện Thành phố và phục vụ giải quyết nhu cầu lưu thông, kết nối cho dự án với các khu vực lân cận. Bao gồm các trục đường chính sau:

+ Đường trục chính Bà Rịa - Vũng Tàu (từ Vũng Vằn về nút giao trục đường 51B-C). Đây là trục giao thông chính mang ý nghĩa chiến lược cho sự phát triển kinh tế xã hội cho thành phố Vũng Tàu, san sẻ phần lớn lưu lượng cho Quốc Lộ 51 hiện nay đang quá tải do tình hình gia tăng lưu lượng đáng kể. Đường trục chính Bà Rịa - Vũng Tàu lộ giới 67m; được tổ chức với 12 làn xe lưu thông.

+ Trục đường Võ Nguyên Giáp (Quốc lộ 51). Đây là trục chính đô thị dự án ở phía Tây. Có chức năng giải quyết nhu cầu lưu thông chính trong khu vực và kết nối dự án với thành phố Vũng Tàu phía Nam và TP.HCM ở phía Bắc. Đoạn đi qua dự án có lộ giới 57,5 m, được tổ chức với hai dải xe chạy 10 làn xe lưu thông ngược chiều, có dải phân cách giữa rộng 3,0m để ngăn cách giữa hai dòng xe lưu thông ngược chiều nhau. Ngoài ra nhằm tăng khả năng an toàn và thuận tiện cho các phương tiện lưu thông tổ chức dải phân cách biên rộng 3,0m để tách giữa hai dòng xe lưu thông đối nội với đối ngoại, bề rộng lòng đường mỗi bên rộng 19,25m, vỉa hè mỗi bên rộng 5,0m.

+ Trục đường Võ Văn Kiệt (Quốc lộ 51B). Đây là trục chính đô thị dự án ở phía Đông Nam. Có chức năng giải quyết nhu cầu lưu thông chính trong khu vực

và kết nối dự án với thành phố Vũng Tàu với đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu, hướng đi cầu Cửa Lấp kết nối Phước Tỉnh và Long Hải. Đoạn đi qua dự án có lộ giới 67,0 m, được tổ chức với hai dải xe chạy 10 làn xe lưu thông ngược chiều, có dải phân cách giữa rộng 3,0m để ngăn cách giữa hai dòng xe lưu thông ngược chiều nhau. Ngoài ra nhằm tăng khả năng an toàn và thuận tiện cho các phương tiện lưu thông tổ chức dải phân cách biên rộng 1,5m để tách giữa hai dòng xe lưu thông đối nội với đối ngoại, bề rộng lòng đường mỗi bên rộng 21,75m, vỉa hè mỗi bên rộng 7,75m.

+ Đường N6: Đây cũng là trục giao thông được tổ chức theo hướng Đông Tây có chức năng giải quyết nhu cầu lưu thông chính trong khu vực và kết nối dự án từ đường cao tốc, đường Võ Văn Kiệt với các khu đô thị, khu công nghiệp, cảng hàng hóa và cảng du lịch, ... ở phía Tây của thành phố Vũng Tàu. Với lộ giới 30,0-35,0m được tổ chức với 4-6 làn xe lưu thông ngược chiều, bề rộng lòng đường mỗi bên rộng từ 8,5-11,5m (đối với đoạn bề rộng lòng đường mỗi bên rộng 8,5m tổ chức 2 làn xe ô tô và 2 làn xe máy), vỉa hè mỗi bên rộng 5,0m, dải phân cách giữa 2,0-3,0m.

+ Đường Tỉnh 994 - đường Trường Sa: là trục giao thông chính theo hướng Đông Tây, kết nối các khu đô thị lớn phía Đông và Tây của thành phố, đoạn đi qua dự án có tổng chiều dài 3,56km với lộ giới từ 54m (đoạn có đường song hành rộng 80m), được tổ chức với hai dải xe chạy từ 6-14 làn xe lưu thông ngược chiều, có dải phân cách giữa rộng 6,0m để ngăn cách giữa hai dòng xe lưu thông ngược chiều nhau, bề rộng lòng đường mỗi bên rộng 15,0m, vỉa hè mỗi bên rộng từ 5,0-9,0m. đoạn đi qua trung tâm có tổ chức đường song hành mỗi bên rộng 12,0m và được ngăn cách với giao thông đối ngoại thông qua dải phân cách 10,0m.

- Giao thông đường sắt:

+ Tuyến đường sắt Biên Hòa - Vũng Tàu đã được định hướng theo “Quy hoạch chi tiết đường sắt khu vực đầu mối Thành phố Hồ Chí Minh” được Bộ giao thông vận tải phê duyệt tại quyết định số 1556/QĐ-BGTVT, ngày 06 tháng 06 năm 2013.

+ Tuyến đường sẽ kết nối khu vực đất liền từ các cảng chính vận chuyển hàng hóa container Thị Vải và cảng Cái Mép tại TP. HCM; kết nối với tuyến đường sắt Sài Gòn - Lộc Ninh theo quy hoạch và ga Dĩ An (Bình Dương).

+ Đoạn Biên Hòa - Vũng Tàu dài 95,42km với 12 ga chính tuyến, chia làm 2 giai đoạn đầu tư: giai đoạn 1 dài 62,42km từ Dĩ An - Tân Mai - Thị Vải; giai đoạn 2 dài 33 km từ Thị Vải - Vũng Tàu. Vận tốc thiết kế đường chính tuyến là 160km/h; đường nhánh 80km/h. Khổ đường ray 1.435mm.

+ Tuyến đường sắt cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu có tổng chiều dài gần 128,42 km, điểm đầu ở khu vực Trảng Bom thuộc tuyến đường sắt Thống Nhất (tỉnh Đồng Nai), khi đi qua thị xã Phú Mỹ (tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu), tuyến sẽ nằm ở hành lang

keo giữa bên phải quốc lộ 51 và bên trái của tuyến đường bộ song hành quốc lộ 51. Vị trí ga cuối của tuyến đường sắt sẽ được xem xét và xác định cụ thể khi triển khai dự án đầu tư.

– Giao thông thủy:

+ Trên địa bàn dự án có các con sông rạch có vai trò quan trọng trong việc vận tải hành khách và hàng hóa cho thành phố như: Sông Cỏ May, Sông Dinh, Sông Ba cội, Sông Cửa Lấp, Rạch Cây Khế, hiện nay UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đang tiến hành rà soát quy hoạch chi tiết luồng giao thông đường thủy nội địa

+ Theo kế hoạch “Quản lý, khai thác hiệu quả phục vụ phát triển kinh tế - xã hội khu vực ven sông trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, giai đoạn 2020-2035” dự án khu Bắc Phước Thắng nằm trong 2 khu vực phục vụ phát triển kinh tế - xã hội khu vực ven sông trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu: Khu vực Hải Đăng - Khu vực 3 có diện tích khoảng 265ha. Thuộc địa phận Phường 12, thành phố Vũng Tàu, đi theo hướng tuyến số 2. Khu vực Gò Ông Sầm - Khu vực 4: có diện tích khoảng 430 ha. Thuộc địa phận Phường 12, thành phố Vũng Tàu. Đi theo hướng tuyến số 2 để tham quan khu vực: Xuất phát từ 1 trong 2 bến thuyền du lịch tại khu vực Chí Linh - Cửa Lấp, đi theo hướng sông Cửa Lấp rẽ nhánh vào khu vực Gò Ông Sầm, tại đây bố trí 1 bến thủy nội địa đón khách tham quan.

– Giao thông đối nội:

Hệ thống mạng lưới đường nội bộ chủ yếu được tổ chức theo dạng mạng lưới đường ô cờ, khá hoàn chỉnh và linh hoạt trong việc đáp ứng nhu cầu lưu thông trong khu vực, có lộ giới từ 12,0m đến 30,0m, được tổ chức chủ yếu 02 đến 06 làn xe lưu thông ngược chiều nhau trong đó bề rộng mặt đường từ 7,0-21,0m (đối với các tuyến đường có bề rộng lòng đường 2x5,0m tổ chức 2 làn xe ô tô và 4 làn xe máy), vỉa hè mỗi bên rộng 1,0-7,75m nhằm thỏa mãn các chức năng sau: Đủ chỗ để bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở phía dưới mặt đất, còn ở phía trên đủ không gian để tổ chức một dải cây xanh và hai làn đi bộ.

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

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

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

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

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

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

- Quy định về lộ giới:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Giao thông công cộng:

+ Khu vực quy hoạch được kết nối với các tuyến xe Bus của Thành phố như hướng tuyến Trung tâm thành phố đi khu vực du lịch ven biển của Tp.Vũng Tàu với các khu du lịch ven biển, khu bảo tồn và di tích trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu như bãi biển Long Hải, Đèn Dinh Cô (H.Long Điền), khu vực bãi biển Hồ Tràm, Hồ Cốc, khu bảo tồn thiên nhiên Bình Châu-Phước Bửu (H.Xuân Mộc); hướng tuyến trung tâm thành phố đi Cửa Lấp, khu công nghiệp hóa dầu trên 2 trục đường chính là đường 3 Tháng 2 và đường Võ Văn Kiệt - đường Ven Biển.

+ Ngoài ra, trong tương lai sẽ cho bố trí các hướng tuyến cho xe chở khách du lịch bằng điện kết nối trung tâm thành phố với các khu du lịch trong khu quy hoạch.

– Hệ thống giao thông tĩnh:

+ Tổ chức bến xe khách liên tỉnh nằm bên phải tuyến đường Võ Nguyên Giáp, hướng từ thành phố Vũng Tàu đi thành phố Bà Rịa, gần nút giao Ụo Ông Từ, diện tích khoảng 5,06 ha, quy hoạch trong tương lai bến xe đạt tiêu chuẩn loại I.

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

+ Bãi đỗ xe nằm trong thành phần đất đơn vị ở cần đảm bảo chỉ tiêu 4m²/người, các vị trí được bố trí với bán kính phục vụ khoảng 400m - 500m; với quy mô diện tích trung bình mỗi bãi đỗ xe khoảng 0.2ha - 1.2ha.

+ Các bãi đỗ xe công cộng nằm trong thành phần đất công cộng cây xanh không vượt quá 20% tổng diện tích khu đất.

+ Khuyến khích xây dựng các công trình bãi đậu xe ngầm, bãi đậu xe nhiều tầng trên nguyên tắc đảm bảo kiến trúc cảnh quan, khả năng thông hành của mạng lưới giao thông và an toàn giao thông.

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

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

+ Các nội dung khác thực hiện theo Đề án nâng cao hiệu quả quản lý và sử dụng lòng đường vỉa hè đã được UBND thành phố Vũng Tàu phê duyệt.

– Các nút giao thông:

Xây dựng các nút giao thông đảm bảo sự thuận lợi của các luồng, tuyến giao thông lưu thông an toàn thông suốt, tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành, trong đó 03 nút giao thông khác cốt kết nối giữa các tuyến trục chính thành phố Vũng Tàu:

+ Nút giao thông khác mức tại Ụo Ông Từ;

+ Nút giao khác mức số 1 tại nút giao của đường trục chính Bà Rịa – Vũng Tàu (đường Võ Văn Kiệt) với Tỉnh lộ 994 (đường Ven biển);

+ Nút giao khác mức số 2 tại nút giao giữa tuyến đường Võ Nguyên Giáp (Quốc lộ 51) với đường Tỉnh lộ 944 (đường Trường Sa)

+ Việc kết nối các tuyến đường cấp khu vực tại vị trí chân cầu (Cầu Cửa Lấp, Cầu Cây Khé 4) và các vị trí giao cắt với đường sắt và đường trục chính Bà Rịa – Vũng Tàu được tổ chức khác mức để đảm bảo trật tự và an toàn giao thông.

- Công trình cầu: tổ chức các cây cầu cho các tuyến giao thông bắt ngang qua sông rạch, kết cấu dự kiến BTCT với các thông số chiều dài và chiều rộng tùy thuộc vào bề rộng sông rạch và cấp của các tuyến giao thông. Dọc rạch Cây Khế tổ chức 13 cây cầu cho các tuyến giao thông bắt qua, có khoảng thông thuyền 4,0m. các cây cầu bắt ngang qua sông Dinh có khoảng thông thuyền tối thiểu 6,0m, các cây cầu bắt ngang qua sông Cỏ May có khoảng thông thuyền tối thiểu 6,0m. Giải pháp thiết kế cụ thể sẽ được đề xuất trong các giai đoạn sau.
 - Các công trình giao thông và công trình phụ trợ giao thông trong khu vực quy hoạch phải được thiết kế đồng bộ bảo đảm thuận lợi cho người và phương tiện tham gia giao thông; có hình thức kiến trúc, màu sắc bảo đảm yêu cầu mỹ quan, dễ nhận biết và thể hiện được đặc thù của đô thị đó, phù hợp với các công trình khác có liên quan trong khu vực quy hoạch.
 - Quy định khác đối với giao thông tĩnh và các công trình giao thông phụ trợ:
 - + Xây dựng các tuyến xe bus nội thị đảm bảo phục vụ đầy đủ nhu cầu đi lại của người dân trong khu vực;
 - + Các trạm dừng xe bus đặt cách nhau từ 500m - 1000m, 5 - 10 phút đi bộ;
 - + Trạm dừng xe phải bố trí cách ngã giao nhau tối thiểu 15m;
 - + Chỗ chờ và lên xuống xe phải cao hơn chỗ xe đỗ tối thiểu 20cm và được bảo vệ bằng đá vỉa, bề mặt chỗ chờ và lên xuống xe có độ nhám tốt;
 - + Độ dốc dọc của trạm dừng xe không lớn hơn 2%. Độ dốc ngang tùy thuộc loại mặt đường, nên dùng 1-1.5% hoặc bằng độ dốc ngang của phần xe chạy.
 - + Áp dụng kiểu trạm dừng xe túi hờ.
 - + Trên các trạm dừng xe cần làm ghế ngồi, mái che cho khách cũng như phải trồng cây bóng mát, đặt thùng rác công cộng và các biển báo thông tin du lịch.
 - Các thông số 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.
- Điều 15: Quản lý chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ:**
- Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tuân thủ theo quy mô bề rộng lộ giới trong quy hoạch, được xác định cụ thể theo mặt cắt ngang đường được thể hiện trên bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ tỷ lệ 1/500. Chỉ giới xây dựng phụ thuộc vào cấp hạng đường, tính chất của các công trình, khoảng cách tối thiểu đến chỉ giới đường đỏ cần đảm bảo từ 3,0 m trở lên.
 - Quy định chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường:

+ Chỉ giới đường đỏ là đường ranh giới phân định ranh giới giữa 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 chuẩn xây dựng và các quy định về quản lý kiến trúc đô thị có liên quan (nếu có).

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

16.1. Quy định chung:

- Tuân thủ các quy hoạch dự án đang triển khai trong khu vực;
- Tận dụng triệt để địa hình tự nhiên, hạn chế tối đa công tác đào đắp, phá vỡ sinh thái tự nhiên và khối lượng san đắp nền kinh tế nhất.
- Xác định cao độ xây dựng cho các đô thị trong vùng đảm bảo yêu cầu kỹ thuật phù hợp với cấp đô thị, mức độ bảo vệ đô thị, tận dụng tối đa địa hình tự nhiên, tránh đào đắp lớn, tránh ngập úng.
- Xác định lưu vực và hướng thoát nước chính phù hợp với địa hình tự nhiên, tận dụng hệ thống sông suối chính hiện có làm các trục tiêu nước chính cho khu vực khi mưa lớn gây lũ.
- Xác định hệ thống đê biển chính, trong đó nâng cấp cải tạo hệ thống đê hiện có, hoàn chỉnh hệ thống đê mới nhằm bảo vệ hiệu quả các khu vực cần thiết, thấp trũng ven sông, ven biển trong điều kiện biến đổi khí hậu và nước biển dâng.
- Xác định các công trình tiêu đầu mối kết hợp với hệ thống đê, tiêu nước cho các khu vực thấp trũng trong đê.
- Xác định các vùng có nguy cơ chịu ảnh hưởng của thiên tai và các giải pháp phòng chống thiên tai.
- Độ dốc dọc đường theo quy chuẩn hiện hành để đảm bảo giao thông và thoát nước mưa thuận lợi: $0,004 \leq id \leq 0,10$.
- Đảm bảo độ dốc nền theo quy chuẩn, nhỏ nhất là 0,004 để đảm bảo thoát nước tự chảy.
- Cao độ nền không chế xây dựng công trình trên đất liền, lục địa theo hệ cao độ chuẩn hệ Hòn Dấu, Hải Phòng.
- Hệ thống thoát nước mưa đảm bảo tự chảy, thoát nước nhanh không gây ngập úng.
- Ngăn cấm việc đầu nổi xả thải từ mọi nguồn phát sinh vào hệ thống rãnh, mương và cống ngầm của hệ thống thoát nước mưa.

– Cao độ các lô đất cao hơn cao độ tim đường từ 0,2 đến 0,5m và hướng dốc nền về phía trục đường giao thông, độ dốc đạt tối thiểu 0,004 để đảm bảo nước mưa tự chảy về phía các hố thu nước mưa trên các tuyến đường

16.2. San nền:

– Cao độ xây dựng: $HXD_{min} = H_{ngap\ lut} + \Delta + H_{dang} = 1,5 + 0,6 + 0,75 = 2,85m$ (so với cao độ chuẩn hệ Hòn Dấu, Hải Phòng).

– Phương án san nền đối với các khu vực có cao độ nền tự nhiên lớn hơn +2,85m. Phương án san lấp chủ yếu là bám sát vào cao độ hiện trạng, hạn chế tối đa can thiệp vào nền tự nhiên. Giữ lại cao độ thiết kế bằng với cao độ tự nhiên tại các ngã giao giữa các trục giao thông chính đối với các vị trí có nền tự nhiên lớn. Nhằm tạo điều kiện thuận lợi kết nối giao thông với hệ thống đường hiện hữu xung quanh điển hình như dọc theo các trục giao thông đường Võ Nguyên Giáp, đường Võ Văn Kiệt, đường D2... Đối với các khu vực có nền cao độ tự nhiên thấp tiến hành nâng cao cốt nền đạt giá trị min là +2,85m.

– Hệ thống hồ sông, biển.

+ Thiết kế hệ thống sông rạch trong khu vực nhằm tạo cảnh quan, phát triển giao thông thủy và thoát nước cho dự án. Gia cố 2 bên bờ sông rạch bằng kè đá chèn vữa xi măng để tránh sạt lở cho khu vực thiết kế. với cao độ mép bờ cao tối thiểu là +2.85m.

+ Đối với khu vực dọc bờ biển Đông và dọc sông Cửa Lấp giữ lại hệ thống kè hiện có đồng thời cải tạo lại hệ thống kè hiện hữu đồng bộ với các khu vực xây mới, tiến hành đầu tư xây dựng gia cố bằng kè BTCT đứng kết hợp với đá chèn vữa xi măng và mương thoát nước ở phía trong chân kè đối với khu vực còn lại.

+ Giữ lại tuyến kè Hải Đăng đoạn đi qua dự án với tổng chiều dài 2133m kết hợp với việc xây dựng mới hệ thống kè đá chèn vữa nhằm bảo vệ ổn định nền dự án tránh sạt lở.

+ Đối với các khu vực có kè biển bảo vệ có cao trình đỉnh kè lớn hơn 3,0m; cao độ xây dựng các khu vực phía trong kè phải đảm bảo cao hơn mực nước dâng cao nhất có tính đến kịch bản nước biển dâng tối để đảm bảo thoát nước mưa thuận lợi khi kịch bản xảy ra.

+ Tuân thủ theo “ Quy hoạch hệ thống đê biển tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu’ đã được phê duyệt tại quyết định số 2769/QĐ-UBND ngày 16 tháng 12 năm 2014.

16.3. Thoát nước mưa:

– Giải pháp thoát nước mưa cho khu dự án là thiết kế hệ thống thoát nước riêng với nước thải sinh hoạt. Nước mưa trên toàn bộ bề mặt khu vực thiết kế sẽ được gom về hệ thống cống thoát nước dọc theo các trục giao thông sau đó sẽ thoát ra nguồn tiếp nhận theo đường ngắn nhất thông qua các cửa xả. Nguồn tiếp nhận là sông rạch bao quanh dự án.

- Hệ thống công thoát nước mưa sử dụng công tròn BTCT có khả năng chịu lực, kích thước công tính toán theo chu kỳ lặp lại trận mưa tính toán, đối với công nhánh lấy $P = 1$ năm, đối với công chính lấy $P = 5$ năm. Kích thước công biến đổi từ công tròn D600mm đến D1800mm. Đường kính công tối thiểu là D400mm, công có đường kính D400mm sử dụng cho công bằng đường.
- Tiến hành chia toàn bộ dự án thành nhiều lưu vực thoát nước nhằm mục đích thu gom 100% lượng nước mưa từ nơi phát sinh ra nguồn tiếp nhận một cách nhanh nhất, ngoài ra còn nhằm mục đích tránh lưu lượng dồn về một lưu vực => Giảm khẩu độ đường kính.
- Về giải pháp bố trí tuyến hệ thống thoát nước: Bố trí công thoát nước mưa dưới vỉa hè, sử dụng công chịu tải trọng H_{vh} và chọn độ sâu chôn công ban đầu tối thiểu là 0,6m đối với các tuyến đường có bề rộng vỉa hè $\geq 4,0$.
- Đặt công thoát nước mưa dọc hai bên đường tại vị trí rãnh thoát nước đối với các tuyến có lộ giới lớn hơn 20,0m. Còn đối với các tuyến giao thông có lộ giới 20,0m thì bố trí 1 bên và bố trí công bằng đường với khẩu độ đường kính D400mm.
- Sử dụng phương pháp nối công ngang đỉnh nhằm đảm bảo dòng chảy hiệu quả nhất.
- Tất cả các cửa xả thoát nước mưa trực tiếp ra sông rạch và khu vực bị ảnh hưởng bởi triều cường đều phải lắp đặt van ngăn triều.
- Độ dốc đặt công: trên cơ sở bám sát độ dốc địa hình thiết kế tuy nhiên vẫn phải đảm bảo độ dốc công tối thiểu 1/D. Độ dốc đặt mương: đảm bảo độ dốc tối thiểu 0,3%.
- Quy trình tính toán thủy lực tuân theo tiêu chuẩn 7957:2008.

Điều 17: Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Nguồn nước: hiện tại nguồn nước dùng cho thành phố Vũng Tàu dẫn từ máy nước hồ Đá Đen và nhà máy nước sông Dinh, thuộc Công ty cổ phần cấp nước Bà Rịa-Vũng Tàu.
- Hệ thống đường ống cấp nước: lấy từ các tuyến ống chính gồm ống gang $\Phi 800$, ống $\Phi 200$ trên đường quốc lộ 51...
- Tổng lưu lượng nước cấp cho khu quy hoạch : 8.900 m³/ngày đêm.
- Bố trí tuyến ống $\Phi 110 \div \Phi 250$ (ống HDPE) nằm trên các tuyến đường trục chính của khu quy hoạch làm nhiệm vụ cấp nước cho khu vực.
- Bố trí trụ cứu hỏa trên các tuyến ống có đường kính $\Phi 100$ đảm bảo bán kính phục vụ các trụ cứu hỏa ≤ 150 m. Bố trí trụ cứu hỏa tại các ngã giao của tuyến đường nội bộ nhằm thuận tiện cho việc chữa cháy.
- Nguồn nước sử dụng cho PCCC ngoài nhà: được lấy từ hệ thống đường ống cấp nước thông qua các trụ chữa cháy bố trí ven đường. Ngoài ra cần tận dụng các nguồn nước tự nhiên để phục vụ công tác chữa cháy (ao hồ, sông, suối, kênh...).

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

18.1. Thoát nước thải:

- Theo quy hoạch chung đã được phê duyệt, khu vực quy hoạch thuộc lưu vực Phước Thắng, eo Ông Từ, Hải Đăng, Cửa Lấp, vì vậy khu vực này xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng với nước mưa.
- Tổng lưu lượng nước thải $Q = 7.400 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.
- Nước thải trong khu vực quy hoạch được đưa về trạm xử lý nước thải sinh hoạt Cây Khế, công suất giai đoạn 1: $Q_1 = 22.000 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$, giai đoạn 2: $36.000 \text{ m}^3/\text{ngày}$.
- Giếng kỹ thuật: Giếng kỹ thuật được xây dựng kín, có nắp đậy, có tác dụng thu gom nước thải sinh hoạt và thăm kỹ thuật.

18.2. Xử lý chất thải rắn:

- CTR sinh hoạt dân cư lấy: $q = 1,3 \text{ kg/người/ngđ}$.
- Tỷ lệ thu gom là 100%.
- Tổng lượng rác thải sinh hoạt hàng ngày: $W = 45,5 \text{ tấn/ngày đêm}$.
- Thực hiện phân loại rác thải tại nguồn, thu gom, vận chuyển về trạm xử lý rác của tỉnh.

18.3. Quản lý nghĩa trang:

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

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

19.1. Cấp điện:

- Cần tuân thủ vị trí các trạm điện, lưới điện, đường dây, ... đã quy định tại Bản đồ Quy hoạch cấp điện.
- Việc xây dựng và cải tạo các công trình đường dây tải điện và trạm biến áp phải tuân thủ theo quy hoạch phát triển điện lực Thành phố đã được cấp thẩm quyền phê duyệt. Trường hợp chưa phù hợp với quy hoạch phải có ý kiến chấp thuận bổ sung quy hoạch của cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch phát triển điện lực. Các trạm biến áp cần có thiết kế phù hợp, tránh ảnh hưởng đến mỹ quan đô thị, khuyến khích sử dụng công nghệ mới, đảm bảo an toàn, tiện dụng và mỹ quan.
- Dây cáp điện trong khu vực quy hoạch phải được bố trí hợp lý bằng dây có bọc cách điện; tại các khu vực hiện hữu cải tạo chỉnh trang, cần có kế hoạch thay dây trần bằng dây có bọc cách điện, tiến tới ngầm hóa toàn bộ.
- Lưới điện trong khu vực quy hoạch phải phù hợp với quy định chuyên ngành. Chiều sáng nơi công cộng hoặc chiều sáng mặt ngoài công trình phải đảm bảo mỹ quan, an toàn, hiệu quả, tiết kiệm năng lượng, phù hợp với các quy định hiện hành.
- Nguồn điện:

+ Giai đoạn đầu: lấy từ trạm 110/22kV Bà Rịa 2 2x40MVA và trạm 110/22kV Vũng Tàu công suất 2x63MVA.

+ Giai đoạn sau (lâu dài): Lấy từ 2 trạm điện 110kV Gò Găng công suất 2x40MVA và trạm 110kV Phước Thắng công suất 2x63MVA, trên nhánh rẽ của trạm 220kV Vũng Tàu công suất 2x250MVA.

+ Tổng nhu cầu sử dụng điện khu là $P_{tt} = 68,83$ MW ($Stt = 80,97$ MVA).

- Lưới điện:

+ Tuyến trung thế 22KV: Xây dựng mới tuyến trung thế ngầm 22kV cấp điện cho các khu quy hoạch xây dựng mới, nguồn cấp từ trạm 110/22kV Vũng Tàu 3 và trạm 110/22kV Phước Thắng. Mạng lưới điện trung áp 22kV được thiết kế dạng mạch vòng, vận hành hình tia, các phụ tải trạm 22kV được cung cấp từ ít nhất 2 trạm 110kV hoặc từ 2 phân đoạn thanh cái của cùng 1 trạm 110kV có 2 máy biến áp. Sử dụng loại cáp ngầm CXV/SEhh//DSTA 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 CXV/SEhh//DSTA 3xC 240mm đối với các tuyến các đường trục, các nhánh rẽ sử dụng cáp ngầm tiết diện tối thiểu 3xC 95mm².

+ Từng bước ngầm hóa các tuyến dây trung thế đi nổi hiện hữu có tiết diện không phù hợp với nhu cầu phụ tải, các tuyến dây đã xuống cấp không đáp ứng về an toàn cấp điện và mỹ quan đô thị. Song song với việc ngầm hóa đường dây trung thế cần phải cải tạo, thay đổi kết cấu và chủng loại máy biến áp hạ thế 22/0,4kV cho đảm bảo mỹ quan và an toàn cấp điện.

+ Trạm biến áp phân phối 22/0,4 KV xây dựng mới: 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 ≥ 800 kVA) đặt ngoài trời, kiểu trạm kín trong phòng (công suất ≥ 630 kVA) tùy theo mặt bằng cụ thể.

+ Sử dụng kiểu trạm hợp bộ (công suất từ 560 ÷ 1500kVA) và trạm đặt trên trụ thép (công suất từ 160 ÷ 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 0.4 KV có vỏ bọc cách điện nhựa không cháy CXV/DSTA/PVC - nhựa tổng hợp đi ngầm dưới vỉa hè luồn trong ống nhựa HDPE gân xoắn chịu lực, cáp trục chính có tiết diện từ 95-120mm², nhánh rẽ đường dây sử dụng dây có tiết diện $\geq 70\text{mm}^2$.

+ Mạng lưới cấp điện chiếu sáng đường: Sử dụng đèn Led công suất 120W-150W, đèn trang trí, đèn lắp trên trụ thép tráng kẽm khoảng cách giữa các trụ từ 20-25m. Dùng cáp ngầm vỏ bọc cách điện nhựa không cháy Cu/XLPE/DSTA/PVC 4xC 16 mm² cấp điện chiếu sáng cho toàn khu quy hoạch.

19.2. Thông tin liên lạc:

- Cần tuân thủ vị trí các trạm thông tin, đường dây, cáp, ... đã quy định tại Bản đồ Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc.
- Tháp truyền hình (nếu có) khi xây dựng mới trong khu vực quy hoạch phải chọn vị trí xây dựng thích hợp về cảnh quan, đảm bảo bán kính phục vụ, phù hợp quy hoạch đô thị được duyệt.
- Cột ăng-ten, chảo thu, phát sóng phải lắp đặt đúng vị trí được cơ quan quản lý đô thị có thẩm quyền cho phép và đảm bảo an toàn, mỹ quan theo quy định của pháp luật.
- Dây điện thoại, dây thông tin, truyền hình cáp, internet phải được thay thế bằng tổ hợp dây có cùng tính năng kỹ thuật; xây dựng kế hoạch dỡ bỏ các thiết bị và đường dây không còn sử dụng, tiến tới ngầm hóa toàn bộ.
- Công trình viễn thông công cộng, công trình hạ tầng kỹ thuật viễn thông, hộp kỹ thuật thông tin, thùng thư, trạm điện thoại công cộng, thiết bị thông tin trên vỉa hè phải được bố trí theo đồ án quy hoạch này hoặc thiết kế đô thị được duyệt, phù hợp với kích thước hè phố và có kiểu dáng, màu sắc phù hợp, hài hòa, dễ sử dụng, không cản trở người đi bộ.
- Nguồn cung cấp: Tổng nhu cầu thông tin dự kiến của khu quy hoạch bao gồm 65.450 thuê bao di động, 11.550 thuê bao cố định và 23.100 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 tuyến dẫn hiện hữu trên đường Võ Nguyên Giáp, Võ Văn Kiệt:
 - + Vũng Tàu - Bà Rịa (Quốc gia)
 - + Trung tâm Vũng Tàu - Võ Văn Kiệt - Phước Tỉnh - Long Hải.
- Giải pháp quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc - định hướng hạ tầng viễn thông thụ động:

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

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

+ Cáp chính từ dàn phối dây đến các tủ cáp là là loại cáp quang được luôn 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 luôn 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 300-500m, vị trí thiết kế cụ thể sẽ được phối hợp với các đơn vị cung cấp viễn thông, dự kiến bố trí 10 trạm thu phát sóng BTS trong ranh dự án.

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

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

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

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

20.1. 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.

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

- Các giải pháp kỹ thuật:
 - + Nước thải: Xây dựng hệ thống thu gom nước thải riêng và đưa về trạm xử lý nước thải.
 - + 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, đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu Bắc Phước Thắng, thành phố Vũng Tàu được phê duyệt./.
