

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ  
1/2.000 Đảo Long Sơn, xã Long Sơn, thành phố Vũng Tàu**

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

*Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;*

*Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;*

*Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;*

*Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;*

*Căn cứ Luật Kiến trúc ngày 13/6/2019;*

*Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;*

*Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;*

*Căn cứ Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;*

*Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;*

*Căn cứ Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;*

*Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;*

*Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 17/5/2019 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu đến năm 2035;*



Căn cứ Quyết định số 2367/QĐ-UBND ngày 17/8/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy định quản lý kèm theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 621/QĐ-UBND ngày 21/3/2011 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Đảo Long Sơn, xã Long Sơn, thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Quyết định số 1584/QĐ-UBND ngày 15/6/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Đảo Long Sơn, xã Long Sơn, thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Quyết định số 3940/QĐ-UBND ngày 15/11/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh một số nội dung Quyết định số 1584/QĐ-UBND ngày 15/6/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Đảo Long Sơn, xã Long Sơn, thành phố Vũng Tàu;

Theo đề nghị của UBND thành phố Vũng Tàu tại Tờ trình số 5574/TTr-UBND ngày 23/6/2022; Báo cáo thẩm định số 94/BC-SXD ngày 29/7/2022 của Sở Xây dựng về việc thẩm định, phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Đảo Long Sơn, xã Long Sơn, thành phố Vũng Tàu,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Đảo Long Sơn, xã Long Sơn, thành phố Vũng Tàu với các nội dung chính như sau:

### **1. Phạm vi ranh giới, quy mô diện tích, quy mô dân số:**

a) Khu vực lập quy hoạch huộc địa phận xã Long Sơn, thành phố Vũng Tàu; có phạm vi, ranh giới cụ thể như sau:

Phía Bắc giáp Thành phố Bà Rịa và Thị xã Phú Mỹ;

Phía Đông giáp đảo Gò Găng;

Phía Tây và Nam giáp Vịnh Gành Rái và vùng cửa sông Chà Và.

b) Quy mô diện tích: Khoảng 4.102,3ha.

c) Quy mô dân số: Khoảng 45.000 người (bao gồm cả dân số quy đổi khoảng 5.700 người).

**2. Tính chất quy hoạch:** Là trung tâm công nghiệp dầu khí quốc gia. Phát triển công nghiệp phụ trợ, công nghiệp khác; hình thành khu đô thị mới phục vụ công nghiệp dầu khí và khu đô thị sinh thái mật độ thấp, đáp ứng nhu cầu ở đô thị. Cải tạo chỉnh trang khu dân cư hiện hữu và bảo tồn hệ sinh thái, cảnh quan thiên nhiên vùng ngập mặn.

### **3. Quy hoạch sử dụng đất:**

3.1. Đất xây dựng đô thị: 2.698,89ha, chiếm tỷ lệ 65,79%, gồm:

a) Đất dân dụng: 994,51ha, chiếm tỷ lệ 24,24%:

- Đất đơn vị ở: 609,38ha, chiếm tỷ lệ 14,85%;

- Đất đô thị ngoài đơn vị ở: 385,13ha, chiếm tỷ lệ 9,39%.

b) Đất ngoài dân dụng: 1.704,38ha, chiếm tỷ lệ 41,55%:

- Đất công nghiệp – cảng: 1.538,11ha;

- Đất du lịch (du lịch 50%, còn lại là loại hình khác): 33,44ha;

- Đất thương mại dịch vụ: 59,58ha,;

- Đất tôn giáo: 6,59ha;

- Đất hạ tầng kỹ thuật: 20,21ha (gồm: đất hạ tầng kỹ thuật, đất bến bãi);

- Đất quốc phòng: 46,45ha.

3.2. Đất khác: 1.403,37ha, chiếm tỷ lệ 34,21%, gồm:

- Đất cây xanh cảnh quan: 101,54ha;

- Đất mặt nước: 666,36ha;

- Cây xanh cách ly: 142,24ha;

- Đất cây xanh sinh thái tự nhiên: 274,03ha;

- Đất cây xanh sinh thái ngập mặn: 216,25ha;

- Đất nghĩa trang: 2,95ha.

3.3. Cơ cấu sử dụng đất toàn khu vực (theo Bảng tỷ lệ các loại đất):

	Loại đất	QH 2011		QH điều chỉnh 2022	
		DT (ha)	Tỷ lệ (%)	DT (ha)	Tỷ lệ (%)
<b>A</b>	<b>ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ</b>	<b>3.010,4</b>	<b>81,34</b>	<b>2.698,89</b>	<b>65,79</b>
<b>A.I.</b>	<b>Đất dân dụng</b>	<b>1.255,0</b>	<b>33,90</b>	<b>994,51</b>	<b>24,24</b>
<b>I</b>	<b>Đất đơn vị ở</b>			<b>609,38</b>	<b>14,85</b>
1	Đất ở			445,42	10,86
	Đất nhóm nhà ở			319,52	7,79
	Đất ở chung cư			13,23	0,32
	Đất ở hiện hữu chính trang			50,96	1,24
	Đất ở kết hợp thương mại dịch vụ			61,71	1,50
2	Đất CTCC đơn vị ở			34,12	0,83
	Đất công trình công cộng			7,54	0,18
	Đất giáo dục đơn vị ở			26,58	0,65
3	Đất công viên cây xanh đơn vị ở			18,89	0,46
4	Đất giao thông đơn vị ở			110,95	2,70
<b>II</b>	<b>Đất ngoài đơn vị ở</b>			<b>385,13</b>	<b>9,39</b>
5	Đất công cộng đô thị			40,31	0,89



6	Đất giáo dục đô thị			3,40	0,08
7	Đất cây xanh - mặt nước đô thị			94,91	2,31
	Đất cây xanh đô thị			70,78	1,73
	Đất mặt nước			24,13	0,59
8	Đất giao thông đô thị	58,3	1,60	246,51	6,01
<b>A.II. Đất ngoài dân dụng</b>				<b>1.704,38</b>	<b>41,55</b>
1	Đất công nghiệp, TTCN;	1.250,0	43,49	1.538,11	37,49
	Dịch vụ hậu cần, kho bãi;	60,0			
	Cảng biển.	300,0			
2	Đất du lịch (du lịch chiếm 50%, còn lại là loại hình khác; không bao gồm chức năng ở)			33,44	0,82
3	Đất thương mại dịch vụ			59,58	1,45
4	Đất tôn giáo, tín ngưỡng			6,59	0,16
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	6,84	0,19	20,21	0,49
	Đất hạ tầng kỹ thuật			6,77	0,17
	Đất bến bãi			13,44	0,33
6	Đất quốc phòng			46,45	1,13
7	Đất cây xanh cách ly	79,86	2,16		
<b>B</b>	<b>ĐẤT KHÁC</b>	<b>692,2</b>	<b>18,66</b>	<b>1.403,37</b>	<b>34,21</b>
1	Đất cây xanh cảnh quan			101,54	2,48
2	Sông suối, mặt nước chuyên dùng			666,36	16,24
3	Cây xanh cách ly			142,24	3,47
4	Đất cây xanh sinh thái tự nhiên – công viên đồi			274,03	6,68
5	Cây xanh sinh thái ngập mặn			216,25	5,27
6	Đất nghĩa trang			2,95	0,07
	<b>Tổng cộng</b>	<b>3.702,60</b>	<b>100%</b>	<b>4.102,30</b>	<b>100%</b>

### 3.4. Quản lý về các chỉ tiêu sử dụng đất:

- Mật độ xây dựng và tăng cao được thể hiện trong hồ sơ quy hoạch, tuân thủ Quy chuẩn hiện hành.

- Đối với đất ở chung cư, đất ở kết hợp thương mại dịch vụ, đất công cộng đô thị thì mật độ xây dựng trong bản vẽ được xác định cho khối đế. Trong từng dự án cụ thể, tùy vào tăng cao của khối tháp thì mật độ xây dựng được xác định theo các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

- Đối với các lô đất ở kết hợp thương mại dịch vụ, tầng cao và mật độ xây dựng gộp thể hiện trong hồ sơ quy hoạch, tuân thủ Quy chuẩn hiện hành. Tỷ lệ ở được xác định căn cứ vào hệ số sử dụng đất cho chức năng ở của lô đó.

#### **4. Định hướng phát triển không gian, kiến trúc cảnh quan:**

##### **a) Tổng quan chung:**

Được tổ chức trên cơ sở khai thác hiệu quả các giá trị văn hóa – xã hội đặc trưng, các tiềm năng, lợi thế của khu vực, nâng cao giá trị quỹ đất và chỉnh trang, cải thiện khu dân cư hiện hữu, góp phần xây dựng bộ mặt cảnh quan mới cho khu đô thị, phục vụ công nghiệp dầu khí và khu đô thị sinh thái mật độ thấp của thành phố Vũng Tàu;

Về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan tổng thể, tạo ra những không gian đô thị kết hợp hài hòa giữa các khu vực xây dựng mật độ cao và các khu mật độ thấp, giữa các khu thương mại, dịch vụ cộng đồng và khu dân cư hiện hữu và khu dân cư mới; đảm bảo giá trị của mỗi khu vực và mục đích sử dụng đất của mỗi khu được phát huy cao nhất, phù hợp với mục tiêu phát triển đô thị.

##### **b) Tổ chức điểm nhấn và không gian mở:**

Hệ thống công viên đô thị: Không sử dụng hàng rào bao quanh công viên, thiết kế cảnh quan mang tính cộng đồng. Phát triển các không gian cộng đồng, vui chơi giải trí. Nghiêm cấm các hành động xâm phạm, lấn chiếm không gian chung. Hệ thống công viên gồm:

- Công viên hồ Mang Cá: Nằm ở phía Tây Bắc núi Nứa. Quy mô: khoảng 40,79ha. Trong đó, diện tích khoảng 26,93ha (trong đó mặt nước khoảng 13,86ha);

- Công viên Long Sơn: Nằm ở phía Đông khu dân cư ven chân Núi Nứa; diện tích khoảng 30ha;

- Công viên phía Đông Nam đảo Long; diện tích khoảng 20ha;

Công trình điểm nhấn: Gồm tổ hợp các công trình thương mại dịch vụ hỗn hợp. Các công trình này được xác định theo các tuyến nhìn.

Quảng trường: Hình thành những quảng trường chính gắn với công trình điểm nhấn tạo thành những nơi tập trung đông người. Ngoài ra còn bố trí các quảng trường nhỏ làm điểm dừng chân, điểm giao của các tuyến tham quan, điểm trung tâm của các khu chức năng.

##### **c) Tổ chức không gian mặt nước:**

Hạn chế xây dựng các công trình làm ảnh hưởng cảnh quan cũng như góc nhìn ra không gian mặt nước.

Tận dụng địa hình tự nhiên (hệ thống sông hồ, đồi núi...) như là những khoảng cách ly tự nhiên để bố trí thành những khoảng đệm giữa không gian công nghiệp và dân dụng, tiết kiệm quỹ đất. Hệ thống kênh, rạch, hồ nước ngọt tự nhiên,



rừng ngập mặn được liên kết thành hệ thống liên hoàn với các công viên, vườn hoa, mặt nước trong đô thị, vừa có chức năng thông thoáng tự nhiên cho khu vực.

### **5. Quy hoạch phân khu chức năng:**

Khu A: Khu vực phát triển công nghiệp và cảng biển; diện tích khoảng 1.995,91ha; tính chất là khu vực phát triển các khu công nghiệp (hóa dầu, điện khí, cảng biển và các dịch vụ kèm theo);

Khu B: Khu đô thị truyền thống; diện tích khoảng 508,17ha; dân số khoảng 7.367 người; tính chất là khu nhà ở hiện hữu chính trang nằm bao quanh núi Nứa;

Khu C: Khu phát triển phía Bắc; diện tích khoảng 542,31ha; dân số khoảng 17.024 người; tính chất là khu vực tái định cư và các khu phát triển mới;

Khu D: Khu phát triển hỗn hợp và du lịch sinh thái; diện tích khoảng 589,78 ha; dân số khoảng 5.569 người; tính chất là khu đô thị phát triển hỗn hợp và du lịch sinh thái, bảo tồn cảnh quan sinh thái ngập mặn;

Khu E: Khu đô thị phía Đông Nam; diện tích khoảng 466,09ha; dân số khoảng 15.040 người; tính chất là khu đô thị ở kết hợp thương mại dịch vụ.

Riêng đối với khu vực khoảng 42,8ha phía Đông dự án Trung tâm điện lực Long Sơn (nằm trong ranh dự án Khu công nghiệp dầu khí Long Sơn): Trường hợp sau này nếu được Thủ tướng Chính phủ cho phép được giảm diện tích khu công nghiệp thì khu vực này dành để thu hút đầu tư dự án phát triển đô thị gắn với Khu E của đảo Long Sơn. Trường hợp Thủ tướng Chính phủ yêu cầu phải giữ nguyên ranh giới khu công nghiệp thì phần diện tích 42,8ha này được đầu tư theo mô hình đô thị gắn với Khu công nghiệp (nhà ở công nhân gắn với tiện ích công cộng khác phục vụ khu công nghiệp).

### **6. Thiết kế đô thị:**

a) Các tuyến, trục không gian cảnh quan chính:

Trục cảnh quan chính: Là trục cảnh quan giữ vai trò là trục trung tâm, tạo ra hình ảnh mới năng động của đô thị hiện đại, được chia thành các lớp không gian chính như không gian giao thông cơ giới; không gian đỗ xe, đi xe đạp; không gian cây xanh đường phố; không gian đi bộ; không gian mặt tiền các công trình hỗn hợp cao tầng.

Trục đi bộ trong lòng không gian công trình hỗn hợp, công cộng: Là lớp không gian phía trong, là tuyến đi bộ kết nối các sân trong của công trình hỗn hợp, giao thông chậm và an toàn phục vụ các hoạt động xã.

Tuyến cảnh quan kênh rạch: Có chức năng thoát nước kết hợp tuyến cảnh quan góp phần tạo không gian đặc trưng cho đô thị. Các tuyến kênh rạch kết nối liên thông với các sông hiện trạng.

b) Quy định chung về quản lý kiến trúc và cảnh quan đô thị:

Quy định về chỉ giới xây dựng: Quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, việc đề xuất chỉ giới xây dựng phụ thuộc vào cấp đường, lộ giới đường trong quy hoạch, thể hiện chi tiết trong hồ sơ bản vẽ đồ án.



Quy định về khoảng lùi công trình: Khoảng lùi tối thiểu áp dụng chung theo cấp đường và Quy chuẩn hiện hành.

Quy định về hình khối kiến trúc, vật liệu, màu sắc:

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

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

## **7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

7.1. Quy hoạch hệ thống giao thông: Tuân thủ đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung Thành phố Vũng Tàu đến năm 2035 được duyệt.

a) Giao thông đối ngoại: Tuân thủ mạng lưới giao thông theo quy hoạch chung được duyệt; phù hợp với quy hoạch giao thông tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cũng như quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, gồm: Tuyến đường tỉnh 994, đường Hoàng Sa, đường Thoại Ngọc Hầu....

b) Giao thông đối nội gồm: Đường T77, Phạm Hữu Chí, Trần Văn Thành, Bến Diệp, Mạc Đăng Dung, đường 28/4.... với quy mô mặt cắt ngang từ 25m đến 40,5m.

c) Công trình phục vụ giao thông:

Cầu, cống: Dự kiến xây dựng mới qua Sông Rạng, Sông Chà Và, Sông Rạch Cồn Bần..., tải trọng tính toán H-30, XB-80, tính không các cầu vượt sông chính thiết kế để đảm bảo khả năng thông thuyền cho tàu qua lại khu vực này.

Bãi đỗ xe: Chỉ tiêu tính toán cho diện tích bãi đỗ toàn đô thị đạt  $4m^2/\text{người}$ . Bãi đỗ xe trong khu công nghiệp bố trí theo từng dự án cụ thể. Các bãi đỗ xe được bố trí tại các khu công cộng, trung tâm thương mại, vui chơi giải trí.

7.2. Quy hoạch san nền và thoát nước mưa:

a) Cao độ nền xây dựng: Đề ứng phó với biến đổi khí hậu toàn cầu, đáp ứng với yêu cầu thực tế của khu vực, quy hoạch cao độ nền không chế cho toàn đảo là +2,78m theo quy hoạch chung. Đặc biệt lưu ý các công trình xây dựng ven núi Nứa (cao độ từ 3,2-70m) và khu vực đồi 84 (ở cao độ từ 12,5-24m) chỉ san gạt cục bộ cho từng công trình, khu vực sân vườn bám sát địa hình tự nhiên.

b) Hệ thống thoát nước mưa: Được thiết kế mới và riêng biệt với nước thải sinh hoạt. Nước mưa thu về các cống chạy dọc theo đường giao thông, thoát ra các vị trí phù hợp theo thiết kế. Thoát nước mưa được chia làm 3 lưu vực chính:

Lưu vực 1: Nằm về phía Tây và Tây Nam của đảo (khu vực có các khu công nghiệp), thoát ra vịnh Gành Rái.



Lưu vực 2: Nằm về phía Bắc của đảo (khu vực dân cư, cảng Hải quân, dịch vụ công cộng...), thoát ra sông Rạng, sông Bãi Bùn và hồ cảnh quan.

Lưu vực 3: Nằm về phía Đông và Đông Nam của đảo (khu vực dân cư, núi Nứa, dịch vụ công cộng...), thoát ra rạch Cồn Bần, sông Đô Hốc, sông Mũi Giũi, sông Chà Và.

c) Công trình bảo vệ bờ biển: Tuân thủ theo Quy hoạch hệ thống đê biển tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2769/QĐ-UBND ngày 16/12/2014.

### 7.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

Tổng nhu cầu cấp nước toàn khu: 103.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm (kể cả rò rỉ, dự phòng và nước sạch cho khu công nghiệp hóa dầu).

Nguồn cấp nước lấy từ đường ống trên đường Hoàng Sa từ nhà máy cấp nước Hồ Đá Đen dẫn về.

Cấp nước chữa cháy: Tuân thủ quy định của Luật Phòng cháy và chữa cháy. Bố trí các trụ nước chữa cháy trên mạng lưới cấp nước, duy trì áp lực nước trên mạng lưới không nhỏ hơn 10m. Ngoài ra, bố trí trạm phòng cháy và chữa cháy trên sông và tận dụng nước kênh rạch và hồ cảnh quan cho mục đích chữa cháy.

7.4. Quy hoạch hệ thống cấp điện và chiếu sáng đô thị: Tổng công suất khu vực đến giai đoạn định hình là 454.945KVA. Nguồn điện lấy từ lưới điện 220kV Phú Mỹ – Bà Rịa – Vũng Tàu. Lưới điện bố trí như sau:

- Lưới điện 500kV: Hành lang kỹ thuật các tuyến đường dây 500kV đấu nối dự án Trung tâm điện lực Long Sơn (tổng công suất 4.500MW) có điểm đầu là vị trí dự án Trung tâm điện lực Long Sơn, điểm cuối là vị trí trạm biến áp 500kV Bắc Châu Đức; chiều rộng hành lang kỹ thuật khoảng 80m.

- Lưới điện 220kV: Xây dựng mới trạm biến áp 220kV Long Sơn, công suất 2x250MVA, vị trí đặt tại khu công nghiệp, cấp điện cho khu vực đảo Long Sơn. Nhánh rẽ 220kV mạch kép cấp điện cho trạm 220kV Long Sơn, đấu nối tuyến 220kV Phú Mỹ – Châu Đức, tiết diện ACSR-400, chiều dài tuyến khoảng 7km.

- Lưới điện 110kV:

+ Xây mới trạm biến áp 110kV Long Sơn công suất 4x40MVA, cấp điện cho các phụ tải dân dụng trên đảo Long Sơn.

+ Xây mới trạm biến áp 110kV LPS Long Sơn công suất 320MVA, trạm chuyên dùng cho dự án Tổ hợp hóa dầu Miền Nam.

+ Xây mới tuyến mạch kép 110kV đấu nối trạm 220kV Long Sơn với tuyến 110kV Phú Mỹ – Bà Rịa, tiết diện dây dẫn AC-240, chiều dài tuyến khoảng 7km.

+ Xây mới tuyến mạch kép 110kV đấu nối trạm 220kV Long Sơn với trạm 220kV Phú Mỹ 3, tiết diện dây dẫn AC-240, chiều dài tuyến khoảng 8km.

- Hệ thống lưới điện trung thế và trạm biến áp 22kV đều phải có tiếp địa nhằm đảm bảo an toàn cho hệ thống.



- Lưới điện hạ áp gồm: Các tuyến hạ thế 0,4kV xuất phát từ các lộ ra hạ thế của trạm biến áp đến tủ điện tổng của các khu nhà thấp tầng và của khu vực để phân phối điện cho các nhóm nhà ở.

#### 7.5. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

Tổng nhu cầu khoảng 72.214 thuê bao. Giải pháp quy hoạch: Từ tuyến cáp phối hiện trạng, dẫn về trạm vệ tinh của khu vực sau đó phân phối đi toàn khu để lắp đặt tủ cáp triển khai theo mạng hình bus với hình thức phối cáp một cấp.

#### 7.6. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:

##### a) Thoát nước thải:

Lưu lượng nước thải được tính toán dựa trên lưu lượng nước cấp cho các nhu cầu dùng nước của khu quy hoạch. Tổng lưu lượng nước thải trung bình khoảng 18.700m<sup>3</sup>/ngày đêm.

Xây dựng hệ thống thu gom nước thải tách riêng với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải sinh hoạt trước khi đổ vào hệ thống đường cống gom chung phải được xử lý cục bộ trong từng công trình. Tất cả các khu vệ sinh đều phải có bể tự hoại 3 ngăn, xây đúng quy cách, để xử lý sơ bộ tránh ô nhiễm môi trường và làm tắc nghẽn hệ thống cống dẫn.

Hệ thống thoát nước thải khu quy hoạch được thu gom và dẫn về các trạm xử lý từng khu vực, nước thải sau khi xử lý phải đạt tiêu chuẩn trước khi xả ra môi trường.

##### b) Quản lý chất thải rắn:

Tổng khối lượng chất thải rắn sinh hoạt phát sinh khoảng 45 tấn/ngày. Toàn bộ chất thải rắn được phân loại tại nguồn, thu gom hàng ngày, sau đó chuyển đến khu xử lý tập trung; tỷ lệ thu gom là 100%. Hệ thống thu gom được bố trí tại các nơi dân cư tập trung, khu công cộng dịch vụ, công viên...

Nghĩa trang nhân dân: Tiến hành rà soát, di dời các mộ phần nằm rải rác trong khu dân cư (nếu có); khuyến khích, hỗ trợ người dân sử dụng hình thức hỏa táng; chuyển về các khu nghĩa trang tập trung theo quy định.

### **8. Đánh giá tác động môi trường và giải pháp khắc phục, giảm thiểu tác động đến môi trường:**

#### 8.1. Đề xuất giải pháp khắc phục, giảm thiểu ô nhiễm môi trường:

##### a) Giảm thiểu ô nhiễm không khí:

Phân tuyến giao thông phù hợp, lắp đặt đầy đủ hệ thống biển báo để các phương tiện cơ giới lưu thông theo đúng tuyến nhằm giảm tiếng ồn, giảm thời gian lưu thông trên đường và giảm lượng khí thải từ các phương tiện lưu thông.

Tưới nước giảm bụi và giảm nhiệt cho mặt đường nhất là buổi trưa nắng nóng. Điểm tập trung rác thải phải được lát nền xi măng, có hàng cây xanh cách ly xung quanh, thường xuyên được phun hóa chất khử mùi. Được thiết kế để thu gom nước rỉ rác, tránh chảy tràn ra xung quanh.



Trồng cây xanh ven đường, trong khu vực công trình công cộng – dịch vụ, khu công nghiệp và khu nhà ở góp phần giảm khí thải CO<sub>2</sub>, điều hòa vi khí hậu và trong lành không khí.

b) Giảm thiểu ô nhiễm nguồn nước: Nước thải sinh hoạt từ các công trình công cộng, khu ở phải đưa qua xử lý tại các hầm tự hoại của công trình để xử lý sơ bộ, trước khi đổ vào hệ thống cống thoát nước chung. Xây dựng trạm xử lý nước thải đạt tiêu chuẩn đối với cơ sở sản xuất công nghiệp nói chung và đặc biệt đối với các nhà máy lọc hóa dầu. Xử lý đạt tiêu chuẩn QCVN 24:2009/BTNMT sau đó lưu chứa ở hồ để tiếp tục làm sạch sinh học tự nhiên và tái sử dụng cho tưới cây, rửa đường, dự phòng cho cứu hỏa sau đó mới xả ra môi trường.

c) Giảm thiểu ô nhiễm do chất thải rắn: Việc thu gom rác thải sinh hoạt trong khu vực được thực hiện theo phương thức thu gom của Công ty Môi trường đô thị.

d) Giảm thiểu tác động xã hội: Hệ thống phòng cháy chữa cháy được bố trí phù hợp trong khu dân cư và các công trình công cộng. Quy mô và thiết bị được bố trí đáp ứng các quy định về an toàn phòng cháy chữa cháy và được cơ quan chức năng kiểm tra, chấp thuận. Về an toàn giao thông trong khu vực, tại những khu vực tập trung đông dân cư phải thiết kế vạch sơn giảm tốc trong các đường nội bộ, đường vào nhóm nhà ở. Ngoài ra phải lắp đặt biển báo giao thông đầy đủ và rõ ràng để người dân tham gia giao thông chấp hành đúng và dễ dàng xử lý vi phạm trật tự an toàn giao thông.

## 8.2. Chương trình giám sát môi trường:

### a) Giám sát chất lượng không khí:

Thông số giám sát: Vi khí hậu, bụi tổng cộng, tiếng ồn, nhiệt độ, SO<sub>2</sub>, NO<sub>2</sub>, CO;

Tiêu chuẩn so sánh: QCVN 05:2009/BTNMT, QCVN 26:2010/BTNMT;

Tần suất giám sát: Tần suất tối thiểu 6 tháng/lần (2 lần/năm) và giám sát đột xuất khi có sự cố môi trường hay có ý kiến khiếu nại của người dân địa phương.

### b) Giám sát chất lượng nước:

Thông số giám sát: pH, BOD<sub>5</sub>, SS, amoni, dầu mỡ, Coliform;

Tiêu chuẩn so sánh: QCVN 14:2008/BTNMT;

Tần suất giám sát: Tần suất tối thiểu 3 tháng/lần (4 lần/năm) và giám sát đột xuất khi có sự cố môi trường hay có ý kiến khiếu nại của người dân địa phương.

### c. Giám sát môi trường chất thải rắn:

Cách tổ chức vệ sinh, thực hiện quy định xả bỏ rác trong toàn khu vực;

Vị trí đặt thùng chứa rác, công tác phân loại rác tại nguồn;

Cách thức thu gom và xử lý sơ bộ tại điểm tập kết rác trong khu vực;

Thông số giám sát: Lượng rác thải và thành phần;

Tần suất giám sát: Tối thiểu 6 tháng/1 lần (2 lần/năm) và giám sát đột xuất khi có sự cố môi trường hay có ý kiến, phản ánh của người dân.



d) Các giám sát khác:

Giám sát an toàn và sức khỏe định kỳ: 1 năm/lần;

Tập huấn phòng cháy chữa cháy: 1 năm/lần;

Tập huấn sơ cấp cứu: 1 năm/lần;

Tập huấn vệ sinh và phân loại, xử lý chất thải rắn: 1 năm /lần.

### **9. Các hạng mục công trình ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện:**

Ưu tiên đầu tư, mở rộng nâng cấp và xây mới các tuyến đường trục chính, các tuyến đường kết nối với các khu lân cận (đường 28/4, đường Nguyễn Phong Sắc, đường tỉnh 994...). Tập trung nguồn lực hoàn thành dự án Hóa dầu và Khu công nghiệp dầu khí Long Sơn, kêu gọi đầu tư và đẩy nhanh tiến độ các dự án khu đô thị trên địa bàn nhằm thúc đẩy sự phát triển kinh tế địa phương; nâng cấp các tuyến hẻm hiện trạng xen kẽ trong khu dân cư hiện hữu; đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng xã hội như trường học, công viên, trạm y tế...

Nguồn lực thực hiện: Ngân sách Nhà nước và vốn ngoài Ngân sách.

#### **Điều 2: Hiệu lực thi hành:**

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 621/QĐ-UBND ngày 21/3/2011 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Đảo Long Sơn, xã Long Sơn, thành phố Vũng Tàu.

#### **Điều 3: Quy định chuyển tiếp:**

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

2. Các quy định cụ thể khác áp dụng cho từng khu vực, từng lô đất và từng công trình ngoài việc tuân thủ nội dung Quyết định này, phải tuân thủ Quy định quản lý kèm theo đồ án quy hoạch được duyệt.

3. Khi thực hiện thủ tục về đầu tư xây dựng và thủ tục về đất đai (kể cả việc điều chỉnh dự án có liên quan đến việc điều chỉnh chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất so với quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và dự án trước đây được duyệt), ngoài việc phải tuân thủ nội dung Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch này, phải thực hiện trình tự thủ tục theo đúng quy định tại Luật Đầu tư, Luật Đất đai và pháp luật hiện hành liên quan khác.

4. Quy hoạch phân khu không xét chi tiết đến từng thửa đất mà chỉ được xem xét trong quá trình lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc lập dự án đầu tư, nên sau khi đồ án quy hoạch này được phê duyệt, phải thực hiện thủ tục đất đai, xây dựng theo đúng mục tiêu sử dụng đất nhà nước đã giao, cho thuê.

5. 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.

**Điều 4. Tổ chức thực hiện:**

1. UBND thành phố Vũng Tàu có trách nhiệm:

a) Phối hợp với Sở Xây dựng và các cơ quan liên quan tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch trên các phương tiện thông tin đại chúng; tổ chức triển khai việc cắm mốc giới, quản lý mốc giới theo quy hoạch được duyệt.

b) Xây dựng, phê duyệt kế hoạch tổ chức triển khai thực hiện quy hoạch.

c) Tổ chức triển khai lập các đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 để cụ thể đồ án quy hoạch phân khu này; làm cơ sở quản lý và triển khai đầu tư xây dựng.

d) Tổ chức triển khai thực hiện, quản lý nhà nước về hoạt động đầu tư xây dựng; kiểm tra, giám sát các dự án đầu tư xây dựng trong phạm vi đồ án quy hoạch được duyệt.

e) Cung cấp thông tin về quy hoạch xây dựng cho tổ chức, cá nhân theo đúng nội dung đồ án đã được phê duyệt.

2. Sở Xây dựng có trách nhiệm: Phối hợp và tổ chức thực hiện việc quản lý đầu tư xây dựng theo những nội dung công việc thuộc chức năng quản lý ngành.

**Điều 5.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Du lịch, Công Thương, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Chủ tịch UBND thành phố Vũng Tàu; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 5;
- Chủ tịch UBND tỉnh (b/c);
- Lưu: VT, TH2, TH5 (6)

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**KT. CHỦ TỊCH**  
**PHÓ CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Công Vinh**