

Số: 2969/QĐ-UBND

Bà Rịa - Vũng Tàu, ngày 20 tháng 9 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư số 2
thị trấn Long Hải, huyện Long Điền.**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; 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 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 của Chính phủ quy định 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 7/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 6/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

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 Ban hành quy chuẩn Quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 2725/QĐ-UBND ngày 09/9/2020 của UBND tỉnh phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Long Điền đến năm 2030, định hướng đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 1266/QĐ-UBND ngày 19/5/2020 của UBND tỉnh phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực Long Hải, huyện Long Điền;

Căn cứ Quyết định số 3155/QĐ-UBND ngày 16/10/2020 của UBND tỉnh phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư số 2, thị trấn Long Hải, huyện Long Điền;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định đồ án số 93/BCTĐ-SXD ngày 27/7/2022 về đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư số 2, thị trấn Long Hải, huyện Long Điền,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư số 2, thị trấn Long Hải, huyện Long Điền với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư số 2, thị trấn Long Hải, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

2. Phạm vi ranh giới khu vực lập quy hoạch:

Khu vực lập quy hoạch thuộc thị trấn Long Hải, huyện Long Điền, tứ cận như sau:

- Phía Tây giáp : Đường ống dẫn khí;
- Phía Bắc giáp : Đường quy hoạch;
- Phía Đông giáp : Rừng phòng hộ;
- Phía Nam giáp : Đường Nguyễn Tất Thành (đường TL44A - GĐ 2).

3. Quy mô, tính chất khu quy hoạch:

3.1. Quy mô:

- Tổng diện tích khu đất quy hoạch: khoảng 38,27 ha;
- Dân số tính toán khoảng 8.537 người.

3.2. Tính chất: Là khu tái định cư.

4. Chức năng và chỉ tiêu quy hoạch xây dựng:

4.1 Phân khu chức năng: Đồ án được quy hoạch thành các khu chức năng chính như sau:

- Đất xây dựng nhà ở (nhà ở liên kế, nhà ở hỗn hợp và chung cư);
- Đất công cộng đô thị (y tế, văn hóa);
- Đất trường học đơn vị ở (trường mầm non);
- Đất Y tế cấp (trạm y tế);
- Đất cây xanh thể dục thể thao;
- Đất công viên cây xanh, hoa viên;
- Đất xây dựng công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật;
- Đất giao thông, sân bãi đậu xe.

4.2 Các chỉ tiêu sử dụng đất

Cơ cấu tỷ lệ các loại đất trong đồ án quy hoạch:

| Stt | Loại đất | Diện tích (ha) | Tỷ lệ (%) |
|----------|----------------------------|----------------|-------------|
| 1 | Đất xây dựng nhà ở | 16,26 | 42,5 |
| | Đất xây dựng nhà ở liên kế | 9,32 | |
| | Đất xây dựng nhà ở hỗn hợp | 3,01 | |
| | Đất xây dựng chung cư | 3,93 | |

| | | | |
|---|--|--------------|-------------|
| 2 | Đất công cộng cấp đô thị (nhà văn hóa) | 0,34 | 0,13 |
| 3 | Đất giáo dục (trường mầm non) | 0,70 | 1,83 |
| 4 | Đất y tế (trạm y tế) | 0,96 | 2,5 |
| 5 | Đất cây xanh dân dụng (công viên, hoa viên) | 1,91 | 5,0 |
| 6 | Đất cây xanh ngoài dân dụng (sân tập TDTT) | 0,90 | 2,35 |
| 7 | Đất hạ tầng kỹ thuật | 0,08 | 0,2 |
| 8 | Đất giao thông nội bộ | 10,43 | 27,2 |
| | Đất giao thông nội bộ | 10,00 | |
| | Đất bãi đỗ xe | 0,43 | |
| 9 | Đất giao thông đối ngoại | 6,69 | 17,5 |
| | Tổng cộng | 38,27 | 100 |

Thông kê chi tiết sử dụng đất theo bảng dưới đây:

| TT | Ký hiệu | Loại đất | DT đất (ha) | Tỉ lệ (%) | Mđxd (%) | Tầng cao | Số lô |
|----------|---------|---------------------------|--------------|-------------|----------|----------|--------------|
| I | | Đất xây dựng nhà ở | 16,26 | 42,5 | | | 2.143 |
| I-1 | | Đất xây dựng nhà liên kế | 9,32 | | | | 817 |
| 1 | LK-01 | | 0,44 | | 80 | 3 | 38 |
| 2 | LK-02 | | 0,24 | | 80 | 3 | 20 |
| 3 | LK-03 | | 0,33 | | 80 | 3 | 30 |
| 4 | LK-04 | | 0,67 | | 80 | 3 | 59 |
| 5 | LK-05 | | 0,25 | | 80 | 3 | 25 |
| 6 | LK-06 | | 0,32 | | 80 | 3 | 28 |
| 7 | LK-07 | | 0,26 | | 80 | 3 | 24 |
| 8 | LK-08 | | 0,32 | | 80 | 3 | 28 |
| 10 | LK-09 | | 0,56 | | 80 | 3 | 50 |
| 11 | LK-10 | | 0,64 | | 80 | 3 | 56 |
| 12 | LK-11 | | 0,46 | | 80 | 3 | 38 |
| 13 | LK-12 | | 0,69 | | 80 | 3 | 58 |
| 14 | LK-13 | | 0,84 | | 80 | 3 | 70 |
| 15 | LK-14 | | 0,30 | | 80 | 3 | 27 |
| 16 | LK-15 | | 0,37 | | 80 | 3 | 32 |
| 17 | LK-16 | | 0,42 | | 80 | 3 | 37 |
| 18 | LK-17 | | 0,44 | | 80 | 3 | 38 |
| 19 | LK-18 | | 0,61 | | 80 | 3 | 55 |
| 20 | LK-19 | | 0,25 | | 80 | 3 | 22 |
| 21 | LK-20 | | 0,91 | | 80 | 3 | 82 |
| I-2 | | Đất XD nhà ở hỗn hợp | 3,01 | | | | 265 |
| 1 | HH-01 | | 0,40 | | 80 | 3 | 36 |
| 2 | HH-02 | | 0,81 | | 80 | 3 | 74 |
| 3 | HH-03 | | 0,44 | | 80 | 3 | 38 |
| 4 | HH-04 | | 0,66 | | 80 | 3 | 57 |

| | | | | | | | |
|------------|-------------|--|--------------|-------------|----------|----------|-------|
| | HH-05 | | 0,70 | | 80 | 3 | 60 |
| I-3 | | Đất xây dựng chung cư | 3,93 | | | | 1.061 |
| 1 | CC | | 3,93 | | 45 | 7 | 1.061 |
| II | | Đất XD công trình dịch vụ - công cộng | 2,90 | 7,6 | | | |
| 1 | GD | Đất giáo dục | | | | | |
| | | Trường mầm non | 0,70 | | 40 | 3 | |
| 2 | TTVH | Đất văn hóa | | | | | |
| | | Trung tâm văn hóa | 0,34 | | 60 | 3 | |
| 3 | YT | Đất y tế | | | | | |
| | | Trạm y tế | 0,96 | | 40 | 3 | |
| 4 | TDDT | Đất thể dục thể thao | | | | | |
| | | Sân luyện tập | 0,90 | | | | |
| III | | Đất cây xanh | 1,91 | 5,0 | 5 | 1 | |
| 1 | CX-01 | | 0,35 | | | | |
| 2 | CX-02 | | 0,23 | | | | |
| 3 | CX-03 | | 0,41 | | | | |
| 4 | CX-04 | | 0,26 | | | | |
| 5 | CX-05 | | 0,14 | | | | |
| 6 | CX-06 | | 0,52 | | | | |
| IV | HTKT | Đất hạ tầng kỹ thuật | 0,08 | 0,2 | | | |
| V | | Đất giao thông nội bộ | 10,43 | 27,2 | | | |
| 1 | | Đất giao thông nội bộ | 10,00 | | | | |
| 2 | | Đất bãi đỗ xe | 0,43 | | | | |
| VI | | Đất GT đối ngoại | 6,69 | 7,5 | | | |
| | | Tổng cộng | 38,27 | 100 | | | |

Tổng hợp các loại nhà trong khu quy hoạch theo bảng dưới đây:

| Loại nhà | Số tầng | Số lô/ số căn hộ |
|--|---------|------------------|
| - Nhà ở liên kế | 3 | 817 |
| - Nhà ở hỗn hợp (ở kết hợp thương mại) | 3 | 265 |
| - Nhà ở chung cư | 7 | 1.061 |
| Tổng cộng | | 2.143 |
| Dân số khoảng: 2.143 hộ x 4 người/1 hộ = 8.572 người | | |

5. Hạ tầng kỹ thuật:

5.1. Giao thông:

- Hệ thống giao thông chính khu quy hoạch tuân thủ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực Long Hải. Tiếp giáp phía Tây Nam và Nam khu quy hoạch là đường quy hoạch số 7 nối dài lộ giới 32,4m, đường Nguyễn Tất Thành lộ giới 28m. Các phía còn lại tiếp giáp chân núi, được phân cách bởi đường quy hoạch D58 có lộ giới 28m.

- Các tuyến giao thông nội bộ khu quy hoạch có lộ giới từ 13m đến 31m, được thiết kế vỉa hè, chiếu sáng và hạ tầng đồng bộ, đảm bảo kết nối với giao thông ngoại vi đến các khu vực lân cận.

5.2. San nền:

- Giải pháp san nền cho khu quy hoạch được nghiên cứu, đề xuất phù hợp với điều kiện địa hình khu vực, đồng thời đảm bảo các yêu cầu về giao thông, thoát nước cho khu vực. Cao độ lớn nhất là 42.99m, cao độ thấp nhất là 11.34m.

- Khối lượng đất đắp khoảng: 340.884,45m³ (số liệu sẽ được chuẩn xác theo bản vẽ thiết kế bước lập dự án).

5.3. Cấp nước:

- Nguồn nước cấp cho khu quy hoạch lấy từ tuyến ống cấp nước D300 trên đường Nguyễn Tất Thành. Mạng lưới cấp nước nội bộ được thiết kế đi theo các tuyến đường giao thông có đường kính từ D63 đến D160 để cấp đến từng công trình. Mạng lưới cấp nước theo mạch vòng và mạch nhánh để đảm bảo áp lực nước và thuận lợi khi sử dụng, sửa chữa, bảo trì công trình.

- Nhu cầu cấp nước toàn khu khoảng: 2.870m³/ngày đêm.

- Bố trí các họng lấy nước cứu hỏa (trụ nổi hoặc họng ngầm dưới mặt đất) đảm bảo các quy định về khoảng cách tối đa 150 m.

5.4. Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa và nước thải được thiết kế riêng biệt. Thoát nước mưa theo hướng dốc của địa hình từ khu vực phía Đông về phía Tây – Nam, thu dẫn vào tuyến đường QH số 7 nổi dài và đường Nguyễn Tất Thành hiện hữu.

- Dùng cống BTCT D300 đến D1000 đi dưới vỉa hè các tuyến đường để dẫn nước thoát cho khu quy hoạch, riêng tuyến đường giáp chân núi D58 bố trí mương B600 để thuận lợi thu nước khu vực chân núi. Bố trí các hố ga cách khoảng 25-30m để thu nước mưa.

5.5. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Tổng lưu lượng thoát nước thải chiếm $\geq 80\%$ của lượng nước, khoảng 2.296m³/ng.đêm;

- Nước thải từ các công trình và nhà ở được thiết kế bể tự hoại 3 ngăn xử lý cục bộ theo quy định trước khi thoát về hệ thống thoát chung.

- Hệ thống thoát nước thải dùng ống BTCT D300 chạy theo tuyến đường 4m (lối đi lấy rác và phòng cháy) tiếp giáp giữa hai nhà, cứ khoảng 20 đến 25m bố trí 1 hố ga để thu nước thải cho các công trình, sau đó được thu gom và dẫn thoát vào hệ thống thoát nước thải chung của khu vực.

- Vệ sinh môi trường:

Rác thải được phân loại và được cơ quan chuyên trách về vệ sinh môi trường thu gom và vận chuyển đến nơi quy định.

5.6. Cấp điện:

- Nguồn điện được đấu nối từ trạm 110/22KV trên đường Nguyễn Tất Thành và đường số 9 kết nối vào khu quy hoạch.

- Bố trí 9 trạm biến áp (3x800KVA, 2x560KVA, 4x400KVA) để cấp điện cho các khu vực khác nhau. Cấp điện sử dụng các loại cáp có tiết diện và cấu tạo phù hợp cho từng phụ tải, được đi trong ống nhựa HPDE; cáp ngầm trong ống bảo vệ đi trong mương cáp ngầm hạ thế chiều sâu lắp đặt cách mặt đất 0,8m.

- Bố trí đầy đủ hệ thống đèn chiếu sáng trên các tuyến đường giao thông của khu quy hoạch.

5.7. Viễn Thông: Hệ thống viễn thông được đấu nối và bố trí trên các tuyến đường giao thông đảm bảo cung cấp các dịch vụ viễn thông cho dân cư khu vực.

5.8. Cây xanh: bố trí các loại cây trên vỉa hè, trong công viên và các vườn hoa phù hợp với điều kiện thổ nhưỡng, khí hậu khu vực.

5.9. Đánh giá môi trường chiến lược:

- Trong quá trình quản lý và thực hiện quy hoạch dự án cần thực hiện theo nguyên tắc đảm bảo phát triển bền vững: vừa đạt được các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội vừa bảo vệ môi trường.

- Xác định các xu thế biến đổi các yếu tố, thành phần môi trường khi thực hiện quy hoạch là cơ sở đề xuất các chính sách, giải pháp quy hoạch bảo vệ môi trường, xử lý chất thải và giảm thiểu các tác động bất lợi.

- Đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án đã có đầy đủ các thông tin định lượng về hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật và các công trình xây dựng, nội dung của đánh giá môi trường chiến lược có thể chuyển thành nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường (ĐTM). Quy trình thực hiện, nội dung báo cáo và thẩm định báo cáo ĐTM thực hiện theo các quy định của pháp luật về đánh giá tác động môi trường.

6. Dự kiến triển khai xây dựng:

Triển khai đầu tư xây dựng dự án theo kế hoạch đầu tư xây dựng của tỉnh và huyện.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

2. Sở Xây dựng có trách nhiệm phối hợp với các cơ quan liên quan tổ chức thực hiện việc quản lý đầu tư xây dựng theo những nội dung công việc thuộc chức năng quản lý ngành.

2. Giao UBND huyện Long Điền phối hợp Sở Xây dựng tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch đô thị theo quy định, trong thời gian 30 ngày kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực; tổ chức triển khai việc 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; ban hành kế hoạch triển khai thực hiện các nội dung theo quy hoạch được phê duyệt; tổ chức cắm mốc giới ngoài thực

địa theo quy định; tổ chức triển khai đầu tư xây dựng dự án theo đúng quy hoạch được phê duyệt.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông vận tải, Thông tin và Truyền thông, Giáo dục và Đào tạo, Văn hóa và Thể thao, Du lịch, Công Thương, Y tế; Chủ tịch UBND huyện Long Điền và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Chủ tịch UBND tỉnh (b/c);
- Lưu: VT, TH2, TH5. (5)

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



Nguyễn Công Vinh