

Số: 5621/QĐ-UBND

Vũng Tàu, ngày 16 tháng 7 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết rút gọn khu thương mại,
dịch vụ du lịch cao cấp phường Thắng Tam, thành phố Vũng Tàu**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VŨNG TÀU

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

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Kiến trúc ngày 13/6/2019;

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

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 của Chính phủ 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 của Chính phủ 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 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;

Căn cứ Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2020 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng; Văn bản số 333/CP-CN ngày 13/7/2023 của Chính phủ về đính chính Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;

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

Căn cứ Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

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 Bà Rịa – Vũng Tàu 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 2860/QĐ-UBND ngày 15/9/2022 và Quyết định số 288/QĐ-UBND ngày 20/2/2023 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực Bãi Sau, thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Thông báo kết luận số 129/TB-UBND ngày 01/3/2024 của Phó Chủ tịch UBND tỉnh Nguyễn Công Vinh tại buổi họp nghe báo cáo tiến độ thực hiện kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất và cơ sở nhà đất trên địa bàn Tỉnh;

Căn cứ Văn bản số 2741/UBND-QLĐT ngày 29/3/2024 của UBND thành phố Vũng Tàu về việc giao Phòng Quản lý đô thị làm Chủ đầu tư lập quy hoạch chi tiết rút gọn Khu thương mại, dịch vụ du lịch cao cấp phường Thắng Tam, thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Thông báo số 541/TB-UBND ngày 04/7/2024 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu kết luận của đồng chí Nguyễn Văn Thọ - Chủ tịch UBND tỉnh tại cuộc họp Tập thể UBND tỉnh nghe báo cáo thông qua các đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 trên địa bàn thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Thông báo số 1877-TB/TU ngày 15/7/2024 của Thành ủy Vũng Tàu về Kết luận của Thường trực Thành ủy về 02 đề án quy hoạch chi tiết rút gọn trên địa bàn thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Thông báo số 4093-KL/TU ngày 15/7/2024 của Thành ủy Vũng Tàu về Kết luận của Ban Thường vụ Thành ủy về 02 đề án quy hoạch chi tiết rút gọn trên địa bàn thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Thông báo Kết luận số 151A/TB-HĐTĐ ngày 05/7/2024 của Hội đồng thẩm định nhiệm vụ và đề án quy hoạch thành phố Vũng Tàu về 02 đề án quy hoạch chi tiết rút gọn trên địa bàn thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Văn bản số 3667/SXD-QHKT ngày 12/7/2024 của Sở Xây dựng về thống nhất nội dung đề án Quy hoạch chi tiết rút gọn Khu thương mại, dịch vụ du lịch cao cấp phường Thắng Tam, thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ các Văn bản của các Sở, ngành tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và cơ quan, đơn vị liên quan góp ý về đề án Quy hoạch chi tiết rút gọn Khu thương mại, dịch vụ du lịch cao cấp phường Thắng Tam, thành phố Vũng Tàu;

Trên cơ sở phiếu lấy ý kiến cộng đồng dân cư về đề án Quy hoạch chi tiết rút gọn Khu thương mại, dịch vụ du lịch cao cấp phường Thắng Tam, thành phố Vũng Tàu được UBND phường Thắng Tam tổng hợp kết quả lấy ý kiến tại Văn bản số 1997/UBND-ĐC ngày 18/6/2024;

Trên cơ sở phiếu biểu quyết của các thành viên UBND thành phố Vũng Tàu theo đề nghị của UBND thành phố Vũng Tàu tại Văn bản số 7729/UBND-VP ngày 15/7/2024 về đề nghị có ý kiến đối với nội dung đề án Quy hoạch chi tiết rút gọn Khu thương mại, dịch vụ du lịch cao cấp phường Thắng Tam, thành phố Vũng Tàu (kết quả 18/18 phiếu biểu quyết đồng ý, đạt tỷ lệ 100%);

Xét Báo cáo thẩm định số 2254/BC-QLĐT ngày 15/7/2024 của Phòng Quản lý đô thị; Tờ trình số 2255/TTr-QLĐT ngày 15/7/2024 về việc đề nghị thẩm định và phê duyệt đề án Quy hoạch chi tiết rút gọn Khu thương mại, dịch vụ du lịch cao cấp phường Thắng Tam, thành phố Vũng Tàu.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đề án Quy hoạch chi tiết rút gọn Khu thương mại, dịch vụ du lịch cao cấp phường Thắng Tam, thành phố Vũng Tàu với nội dung như sau:

1. Về vị trí, phạm vi ranh giới lập quy hoạch:

Khu đất lập quy hoạch thuộc khu vực Bãi sau, phường Thắng Tam, Thành phố Vũng Tàu, vị trí tiếp giáp như sau:

- Phía Tây Bắc: Giáp đường Nguyễn Biểu (Lộ giới quy hoạch 21,0m);
- Phía Đông Bắc: Giáp cao ốc Sơn Thịnh;
- Phía Đông Nam: Giáp đường Sư Vạn Hạnh (Lộ giới quy hoạch 13,0m);

- Phía Tây Nam: Giáp đường Xuân Hương (*Lộ giới quy hoạch 14,0m*).
- Thuộc địa phận phường Thăng Tam, thành phố Vũng Tàu.

2. Quy mô và tính chất quy hoạch:

- Tổng diện tích lập quy hoạch là 29.297,0m²;
- Quy mô phục vụ: Khoảng 3.800 người (*theo quy hoạch phân khu khu vực Bãi Sau thành phố Vũng Tàu*);
- Tính chất: Khu thương mại, dịch vụ du lịch cao cấp.

3. Các chỉ tiêu sử dụng đất của khu vực lập quy hoạch:

3.1. Chỉ tiêu sử dụng đất:

Cơ cấu sử dụng đất khu quy hoạch được phân chia thành 03 khu chức năng chính là đất công trình dịch vụ với diện tích khoảng 28.787,3m²; khu đất cây xanh hạn chế với diện tích khoảng 264,7m² và khu đất công trình hạ tầng kỹ thuật với diện tích khoảng 245,0m².

- Mật độ xây dựng toàn khu: Khoảng 40%.
- Hệ số sử dụng đất toàn khu: Khoảng 6,4 lần.
- Tầng cao: 33 tầng (*Theo Văn bản số 228/TC-QC ngày 11/6/2024 của Bộ tổng tham mưu – Cục tác chiến, chiều cao công trình là 125m*).

Bảng 1. Bảng cơ cấu sử dụng đất toàn khu

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	MĐXD (%)	HSSDD (lần)	Tầng cao
1	Đất công trình dịch vụ	28.787,3	98,3	40	6,5	33
2	Đất cây xanh hạn chế	264,7	0,9	5	0,05	01
3	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	245,0	0,8	80	0,8	01
TỔNG CỘNG		29.297,0	100	40%	6,4	

3.2. Chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật từng lô:

(I) Công trình dịch vụ 1 (TMD1) có chức năng cụ thể như sau: Diện tích xây dựng công trình: 5.538m²; mật độ xây dựng: 19,24%; hệ số sử dụng đất: 3,5 lần; tầng cao tối đa: 33 tầng.

Trong đó:

- Tầng thương mại (*tầng đế*): Tầng 01 đến tầng 05, mật độ xây dựng: 19,24%; hệ số sử dụng đất: 0,96 lần;

- Tầng khách sạn (*tầng tháp*): Tầng 06 đến tầng 33, mật độ xây dựng: 10,93%; hệ số sử dụng đất: 2,49 lần;

(2) **Công trình dịch vụ 2 (TMD2)** có chức năng cụ thể như sau: Diện tích xây dựng công trình: 4.415m²; mật độ xây dựng: 15,34%; hệ số sử dụng đất: 2,75 lần; tầng cao tối đa: 33 tầng.

Trong đó:

- Tầng thương mại (*tầng đế*): Tầng 01 đến tầng 05, mật độ xây dựng: 15,34%; hệ số sử dụng đất: 0,75 lần;

- Tầng khách sạn (*tầng tháp*): Tầng 06 đến tầng 33, mật độ xây dựng: 7,99%; hệ số sử dụng đất: 2,0 lần;

(3) **Công trình dịch vụ 3 (TMD3)** có chức năng cụ thể như sau: Diện tích xây dựng công trình: 1.424m²; mật độ xây dựng: 4,95%; hệ số sử dụng đất: 0,25 lần; tầng cao tối đa: 05 tầng.

(4) **Đất cây xanh hạn chế (CV)**: Diện tích lô đất: 264,7m²; mật độ xây dựng: 5%; hệ số sử dụng đất: 0,05 lần; tầng cao: 01 tầng.

(5) **Đất công trình hạ tầng kỹ thuật (KT)**: Diện tích lô đất: 245,0m²; mật độ xây dựng: 80%; hệ số sử dụng đất: 0,8 lần; tầng cao: 01 tầng.

Bảng 2. Bảng thống kê các chỉ tiêu các công trình trên đất

Kí hiệu	Chức năng sử dụng đất	DT XD Công trình (m ²)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SDD (lần)	Tầng hầm
1	Đất công trình dịch vụ	11.377	40	33	6,5	- Diện tích xây dựng: 18.944m ² ; - Tầng: 03 tầng; - MĐXD: 65,8%.
1.1	Công trình dịch vụ 1 (TMD1)	5.538	19,24	33	3,5	
	<i>Khối đế (tầng thương mại)</i>	5.538	19,24	5	0,96	
	<i>Khối tháp (khách sạn)</i>	3.146	10,93	28	2,49	
1.2	Công trình dịch vụ 2 (TMD2)	4.415	15,34	33	2,75	
	<i>Khối đế (tầng thương mại)</i>	4.415	15,34	5	0,75	

Kí hiệu	Chức năng sử dụng đất	DT XD Công trình (m²)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)	Tầng hầm
	<i>Khối tháp (khách sạn)</i>	2.301	7,99	28	2,0	
1.3	Công trình dịch vụ 3 (TMD3)	1.424	4,95	5	0,25	
1.4	Sân vườn	3.955				
1.5	Sân, Đường nội bộ	13.455				
2	Đất cây xanh hạn chế (CV)	13,2	5	1	0,05	
3	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	196,0	80	1	0,8	

4. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu vực:

- Tận dụng lợi thế về vị trí, khu quy hoạch được bố trí với chức năng chính là đất công trình dịch vụ, trên khu đất xây dựng 03 công trình chính (*kí hiệu TMD1, TMD2 và TMD3*).

+ Công trình TMD1 và TMD2 có tầng cao 33 tầng, trong đó khối đế 05 tầng chức năng thương mại, khối tháp 28 tầng chức năng là khách sạn. Công trình được bố trí hướng về biển và đường Thùy Vân. Mỗi khu đều được bố trí 03 vị trí tiếp cận ở 03 mặt đường, tránh tình trạng tắc nghẽn.

+ Công trình TMD3 được quy hoạch với chiều cao 05 tầng, chức năng dịch vụ nhà hàng, vui chơi giải trí để phục vụ du khách của khách sạn và khách không lưu trú.

- Tầng hầm được bố trí bãi đậu xe.

- Về hình dạng tổng mặt bằng và hình khối kiến trúc công trình mang tính định hướng kiến trúc, chi tiết sẽ được xem xét trong quá trình thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật thi công trên cơ sở phải tuân thủ các chỉ tiêu quy hoạch về mật độ xây dựng, tầng cao, hệ số sử dụng đất, khoảng lùi tối thiểu của quy hoạch này.

5. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị:

5.1. Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt đô thị:

5.1.1. Quy hoạch san nền:

- Hiện trạng khu quy hoạch đã được đầu tư san lấp theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu vực Bãi Sau. Khu đất lập quy hoạch có địa hình tương đối bằng phẳng nên thuận lợi cho việc thực hiện dự án.

- Khu vực quy hoạch có địa hình tương đối bằng phẳng, có độ dốc từ phía tây thấp dần sang phía đông (*hướng dốc ra phía đường thùy vân và ra biển*).

- Nền đường: cao độ hoàn thiện các tuyến đường nội bộ cao từ +4.6m đến +6.0m;

- Nền công trình: cao độ hoàn thiện nền công trình là từ +4.80m đến +6.00m; độ dốc đảm bảo thoát nước >0,4%.

- Nền tầng hầm có cao độ khoảng -6.0m (*công trình ngầm dự kiến 03 tầng hầm sâu trung bình khoảng 12.0m*).

- Khối lượng vật tư san lấp dự kiến :

+ Diện tích khu vực đào khoảng 18.944m²;

+ Chiều sâu đào khoảng 12m.

5.1.2. Thiết kế thoát nước mưa:

- Căn cứ vào quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt (*điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực Bãi Sau, thành phố Vũng Tàu được phê duyệt*).

- Căn cứ vào bản đồ quy hoạch chiều cao san nền khu đất do đơn vị lập quy hoạch lập và hiện trạng của khu đất quy hoạch của các khu lân cận.

- Nguyên tắc: Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế theo nguyên tắc tự chảy và thoát nước cục bộ theo từng lưu vực. Nước mưa được thu gom bằng hệ thống cống BTCT ly tâm đúc sẵn, ga và được đấu nối vào cống hiện hữu trên đường Sư Vạn Hạnh từ đó thoát ra cống trên đường Thùy Vân.

5.2. Quy hoạch mạng lưới giao thông:

- **Hệ thống giao thông đối ngoại:** Cấu trúc mạng lưới giao thông cấp đối ngoại được tổ chức thuận tiện cho việc kết nối giữa hệ thống giao thông đối nội với bên ngoài thông qua các trục giao thông chính như sau:

+ Trục đường quy hoạch Sư Vạn Hạnh (*giáp ranh phía Đông Nam*) có lộ giới 13,0m, vỉa hè mỗi bên 3,0m, bề rộng lòng đường 7,0m;

+ Trục đường quy hoạch Nguyễn Biểu (*giáp ranh phía Tây Bắc*) có lộ giới 21,0m, vỉa hè một bên phía khu dân cư hiện hữu rộng 3,0m, bên phía khu đất dự án rộng 5,0m, bề rộng lòng đường 13,0m;

+ Trục đường Xuân Hương có lộ giới 14,0m, vỉa hè rộng 3,0m, bề rộng lòng đường 8,0m;

+ Trục đường quy hoạch số 14 có lộ giới 13,0m, vỉa hè rộng 3,0m, bề rộng lòng đường 7,0m;

- **Hệ thống mạng lưới đường nội bộ:** Được tổ chức theo dạng mạng lưới đường bao quanh công trình theo hướng Bắc Nam và Đông Tây, hoàn chỉnh và linh hoạt trong việc đáp ứng nhu cầu lưu thông và tiếp cận các khu vực chức năng cho dự án, có bề rộng lòng đường trung bình rộng từ 6,0m đến 25,0m, hai bên đường bố trí các điểm đậu, đỗ xe nhằm đảm bảo đáp ứng nhu cầu sử dụng:

+ Tuyến đường NB-A1 (lộ giới 25,0m); đường NB-A2 (lộ giới 13,0m); đường NB-B1 (lộ giới 20,0m); đường NB-B2 (lộ giới 20,60m); đường NB-C1 (lộ giới 13,0m); đường NB-C2 (lộ giới 14,0m); đường NB-D1 (lộ giới 10,0m); đường NB-D2 (lộ giới 10,0m); đường NB-E1 (lộ giới 6,0m); đường NB-E2 (lộ giới 6,0m); đường NB-E3 (lộ giới 6,0m);

+ Tổng số tuyến đường nội bộ có 13 tuyến đường với tổng chiều dài các tuyến là 920,7m, tổng diện tích mặt đường 12.098,72m², diện tích sân, bãi phía trên mặt đất là 1.356,28m²;

+ Tổng diện tích đất giao thông, sân bãi phía trên là 13.455m²;

+ Phần diện tích hầm chứa xe trong khu vực (diện tích một sàn tầng): 18.944m².

Bảng 3. Thông kê quy hoạch đường giao thông

STT	Tên đường	Mặt cắt	Chiều dài (m)	Lộ giới (m)	Diện tích (m ²)
				Chiều rộng	Mặt đường
Giao thông đối ngoại			663,2		
1	Đường Sư Vạn Hạnh	13-13	222,7	13	
2	Đường Nguyễn Biểu	18-18	242	21	
3	Đường Xuân Hương	20-20	166,6	14	
Giao thông nội bộ			920,7		12.098,72
1	Đường NB - A1	A - A	60	25	1.500,00
2	Đường NB - A2	C - C	52,6	13	683,80
3	Đường NB - B1	B - B	53	20	1.060,00
4	Đường NB - B2	B - B	117,2	20,6	2.414,32
5	Đường NB - C1	C - C	94	13	1.222,00
6	Đường NB - C2	C - C	98	14	1.372,00

STT	Tên đường	Mặt cắt	Chiều dài (m)	Lộ giới (m)	Diện tích (m ²)
				Chiều rộng	Mặt đường
7	Đường NB - D1	D - D	128,2	10	1.282,00
8	Đường NB - D2	D - D	164,6	10	1.646,00
9	Đường NB - E1	E - E	46,2	6	277,20
10	Đường NB - E2	E - E	53,1	6	318,60
11	Đường NB - E3	E - E	53,8	6	322,80
Sân, bãi (chưa tính tầng hầm)					1.356,28
Tổng diện tích sân, đường nội bộ					13.455,0

5.3. Quy hoạch nhu cầu và nguồn cấp nước:

- Nguồn nước cấp lấy từ cấp nước hiện hữu trên đường Nguyễn Biểu và đường Sư Vạn Hạnh phía sau và phía trước khu quy hoạch.

- Nhu cầu dùng nước:

+ Nước sinh hoạt dịch vụ: 2L/ m²sàn/ngđ;

+ Tổng diện tích sàn khoảng: 186.243m²;

+ Nước cứu hỏa: 25L/s;

* Tổng lưu lượng nước cần cấp: $Q = 373\text{m}^3/\text{ngày đêm}$.

5.4. Quy hoạch nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng:

- Nguồn điện cấp cho khu quy hoạch lấy từ trạm 110/22kV Thăng Tam công suất 2x63MVA.

- Tổng nhu cầu sử dụng điện toàn khu là $Stt = 8.133,07\text{kVA}$.

- Nguồn lưới điện trung thế 22kV lấy từ tuyến đường dây trung thế 22kV hiện hữu dọc trục đường Nguyễn Chí Thanh. Cải tạo tuyến lưới điện trung thế hiện hữu trên đường Sư Vạn Hạnh, tiến hành ngầm hóa và thay thế, nâng cấp tiết diện dây dẫn để đảm bảo cấp điện an toàn, hiện đại và cung cấp đủ tải cho hiện tại và tương lai.

- Mạng lưới điện trung thế 22kV được thiết kế theo dạng mạch vòng, vận hành hở. Sử dụng loại cáp ngầm Cu/XLPE 22 kV có vỏ cách điện nhựa không cháy – nhựa tổng hợp luôn trong ống HDPE chịu lực, ống nhựa gân xoắn HDPE D195/150. Cáp điện trung thế 22 kV dùng cáp CXV/SE/DSTA 3x150mm².

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

- Gam máy biến áp phân phối ưu tiên sử dụng máy biến áp ba pha có gam công suất từ 250kVA ÷ 2000kVA.

- Xây dựng mới 3 TBA 22/0,4 kV 1500 kVA và 2 TBA 22/0,4 kV 2000kVA nhằm phục vụ cho phụ tải thương mại dịch vụ, du lịch và khối phụ trợ.

- Bố trí các trạm biến áp 22/0,4 kV tại vị trí sao cho gần trung tâm phụ tải dùng điện với bán kính phục vụ không quá lớn ($\leq 300\text{m}$), để đảm bảo tổn thất điện áp nằm trong giới hạn cho phép và gần đường giao thông để tiện thi công.

- Đối với các công trình hỗn hợp, trạm biến áp có thể được đặt trong nội bộ công trình, kết nối hệ thống qua trạm ngắt.

5.5. Quy hoạch nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc:

- Nguồn cung cấp: Tổng nhu cầu thông tin dự kiến của khu quy hoạch bao gồm 7.106 thuê bao di động, 1.254 thuê bao cố định và 2.508 thuê bao internet tốc độ cao.

- Nguồn viễn thông cấp cho khu quy hoạch lấy từ trung tâm viễn thông, bưu điện 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 và các trạm vệ tinh hiện có.

5.6. Quy hoạch nước thải, rác thải và mạng lưới thoát nước:

- Quy chuẩn nước thải = 80% quy chuẩn nước cấp.

- Tổng số lưu lượng nước thải toàn khu: $Q_t = 299\text{m}^3/\text{ngày đêm}$.

- Nước thải được thu gom bằng hệ thống cống BTCT ly tâm, tập trung cho từng lưu vực thoát theo nguyên tắc tự chảy, từ đó thu gom về trạm xử lý của dự án, xử lý đạt yêu cầu theo báo cáo đánh giá tác động môi trường được duyệt trước khi đầu nối vào cống thoát nước của thành phố.

- Xử lý chất thải rắn: Quy chuẩn rác thải sinh hoạt phát sinh: 1,3kg/người/ngày.

+ Số người trong khu quy hoạch: 3.800 người.

+ Khối lượng chất thải: $5\text{m}^3/\text{ngày}$.

+ Thực hiện phân loại rác tại nguồn theo quy định.

6. Hồ sơ sản phẩm:

Yêu cầu nội dung, quy cách và thành phần hồ sơ theo Điều 13. Nội dung hồ sơ đề án quy hoạch chi tiết rút gọn, Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đề

án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn.

Điều 2. Hiệu lực thi hành:

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký;

2. Quyết định này thay thế Quyết định số 552/QĐ-UBND ngày 28/02/2012 của UBND thành phố Vũng Tàu về việc phê duyệt đề án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Chợ Du lịch Vũng Tàu (*chợ tạm*), phường Thắng Tam, thành phố Vũng Tàu.

Điều 3. Tổ chức thực hiện:

1. Phòng Quản lý đô có trách nhiệm:

- Thông báo đề án quy hoạch được duyệt cho UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Giao thông Vận tải, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND phường Thắng Tam trong thời hạn 15 ngày làm việc, kể từ ngày quy hoạch được phê duyệt.

- Chủ trì, phối hợp với Phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND phường Thắng Tam và đơn vị tư vấn tổ chức công bố công khai quy hoạch được duyệt; Lắp dựng panô bản vẽ tổng mặt bằng được duyệt tại khu vực quy hoạch để công khai cho các tổ chức, cá nhân biết và giám sát thực hiện theo quy hoạch được duyệt; Tổ chức lập hồ sơ cấm mốc giới trình cấp thẩm quyền phê duyệt và triển khai việc cấm mốc và quản lý mốc giới theo quy hoạch được duyệt.

- Việc khiên khai lập dự án đầu tư xây dựng thực hiện theo đúng nội dung quy hoạch tại Điều 1 của Quyết định này, các quy định pháp luật về quản lý dự án đầu tư xây dựng hiện hành; Các công trình hạ tầng kỹ thuật phải có thỏa thuận việc tổ chức đấu nối với các cơ quan quản lý chuyên ngành.

- Chủ trì, tham mưu UBND thành phố Vũng Tàu tổ chức công bố công khai quy hoạch đô thị theo quy định; phối hợp các ngành liên quan hướng dẫn, kiểm tra việc đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt theo thẩm quyền; thực hiện chức năng quản lý nhà nước về quy hoạch xây dựng, kiến trúc công trình theo đúng nội dung thiết kế đô thị, dự án được phê duyệt và quy định hiện hành có liên quan.

- Phối hợp với UBND phường Thắng Tam quản lý toàn diện không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị trong phạm vi địa giới hành chính do mình quản lý.

2. Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm:

Căn cứ quy hoạch được phê duyệt, cập nhật, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, phối hợp giải quyết các thủ tục liên quan đến đất đai cho dự án và chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu địa chính theo quy định.

3. UBND phường Thắng Tam có trách nhiệm:

- Phối hợp với Phòng Quản lý đô thị, Phòng Tài nguyên và Môi trường và chủ đầu tư tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch được duyệt để cho các tổ chức, cá nhân biết và giám sát thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

- Tổ chức triển khai thực hiện, quản lý nhà nước về hoạt động đầu tư xây dựng, theo dõi, kiểm tra và giám sát các dự án đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt trên địa bàn do mình quản lý.

Điều 4. Chánh Văn phòng HĐND và UBND thành phố Vũng Tàu; Trưởng các Phòng: Quản lý đô thị, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch, Văn hóa và Thông tin; Giám đốc Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng; Chủ tịch UBND phường Thắng Tam và Thủ trưởng các cơ quan đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- TTr Tỉnh ủy, HĐND tỉnh (b/c);
- UBND tỉnh BR-VT (b/c);
- TTr. Thành ủy Vũng Tàu (b/c);
- TTr. HĐND và UBND TPVT;
- Các Sở: XD, TN&MT, GT-VT, KH&ĐT;
- Ban biên tập trang thông tin điện tử TPVT;
- Lưu: VT, TH.

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

Nguyễn Trọng Thụy