

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000
Khu vực Bãi Sau, thành phố Vũng Tàu**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 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 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch Đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

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

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Kiến trúc ngày 13 tháng 6 năm 2019;

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

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

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

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 05 năm 2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị;

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

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 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/QĐ-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01 tháng 02 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Các công

trình hạ tầng kỹ thuật;

Căn cứ Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 17 tháng 5 năm 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 tháng 8 năm 2020 của Ủy ban nhân dân 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 1955/QĐ-UB ngày 06 tháng 12 năm 1993 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch Bãi Sau (từ khu vực Hòn Bà đến Fairyland), thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Quyết định số 1400/QĐ-UBND ngày 10 tháng 5 năm 2006 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Nam Sân bay, thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Quyết định số 2880/QĐ-UBND ngày 10 tháng 11 năm 2016 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực Bãi Sau, thành phố Vũng Tàu; Quyết định số 658/QĐ-UBND ngày 22 tháng 3 năm 2017 về việc phê duyệt điều chỉnh một phần nội dung tại Điều 1 Quyết định số 2880/QĐ-UBND ngày 10 tháng 11 năm 2016 của UBND tỉnh; Quyết định số 588/QĐ-UBND ngày 11 tháng 3 năm 2021 về việc phê duyệt điều chỉnh một phần nội dung Quyết định số 2880/QĐ-UBND ngày 10 tháng 11 năm 2016 của UBND tỉnh;

Theo đề nghị của UBND thành phố Vũng Tàu tại Tờ trình số 6868/TTr-UBND ngày 04 tháng 8 năm 2022; Báo cáo thẩm định số 3381/BC-SXD ngày 12 tháng 8 năm 2022 của Sở Xây dựng về việc thẩm định, phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu vực Bãi Sau, thành phố Vũng Tàu,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu vực Bãi Sau, thành phố Vũng Tàu với các nội dung chính như sau:

1. Phạm vi ranh giới, diện tích, tính chất đồ án điều chỉnh quy hoạch:

a) Phạm vi ranh giới: Khu vực nghiên cứu, điều chỉnh quy hoạch gồm một phần địa bàn Phường 2, Phường 8 và Phường Thắng Tam, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Ranh giới cụ thể được giới hạn như sau:

- Phía Đông Bắc giáp : Đường Nguyễn An Ninh;
- Phía Đông Nam giáp : Bãi biển;
- Phía Tây Bắc giáp : Đường 3 Tháng 2 và đường Võ Thị Sáu;
- Phía Tây Nam giáp : Đường Phan Chu Trinh.

b) Diện tích: Khoảng 206,43 ha.

c) Tính chất: Là khu trung tâm dịch vụ du lịch, nghỉ dưỡng, thương mại; khu dân cư và công trình công cộng khác thuộc đô thị Vũng Tàu.

2. Quy mô dân số:

Đến năm 2035: Dân số khu vực Bãi Sau khoảng 21.328 người; khách du lịch lưu trú và vắng lại khoảng 50.516 khách.

3. Cơ cấu sử dụng đất:

Khu đất điều chỉnh quy hoạch khoảng 206,43 ha. Trong đó:

a) Đất dân dụng: Diện tích khoảng 103,46 ha, chiếm tỷ lệ 50,1%, gồm:

- Đất đơn vị ở: Khoảng 93,72 ha;

- Đất ngoài đơn vị ở: Khoảng 9,74 ha.

b) Đất ngoài dân dụng: Diện tích khoảng 98,48 ha, chiếm tỷ lệ 47,7%.

c) Đất khác: Diện tích 4,49, chiếm 2,2% là đất bãi cát;

4. Quy hoạch sử dụng đất:

TT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ SO VỚI TOÀN KHU (%)	TỶ LỆ SO VỚI ĐƠN VỊ Ở (%)	DÂN SỐ (người)	CHỈ TIÊU (m ² /người)
A	ĐẤT DÂN DỤNG	103,46	50,12	100,00		48,51
A1	ĐẤT ĐƠN VỊ Ở	93,72	45,40	90,58	21.328	43,94
I	ĐẤT Ở	63,03	30,53	60,92	21.328	29,55
1	Đất ở hiện hữu cải tạo	20,87	10,11	20,17	2.356	
2	Đất ở xây mới	8,58	4,16	8,29	1.061	
3	Đất ở kết hợp TMDV hiện hữu	26,11	12,65	25,24	6.210	
4	Đất ở kết hợp TMDV xây mới	4,67	2,26	4,52	4.672	
5	Đất nhà ở cao tầng	2,79	1,35	2,70	7.029	
II	ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG CẤP ĐƠN VỊ Ở	4,76	2,30	4,60		2,23
	Đất giáo dục (THCS, Tiểu học, Mầm non)	4,76	2,30	4,60		
III	ĐẤT CÂY XANH - TĐTT	4,14	2,01	4,00		1,94
IV	ĐẤT HẠ TẦNG - KỸ THUẬT	21,79	10,56	21,07		10,22
1	Đầu mối HTKT	0,36	0,18	0,35		
2	Bãi đậu xe tập trung	0,33	0,16	0,32		
3	Giao thông đối nội	21,10	10,22	20,40		
A2	ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở	9,74	4,72	9,42		

1	Đất công trình công cộng đô thị	2,82	1,37	2,72		
2	Đất trường THPT	3,84	1,86	3,71		
3	Đất thương mại dịch vụ	3,09	1,50	2,99		
B	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG	98,48	47,71			
1	Đất cơ quan	3,62	1,75			
2	Đất du lịch	54,94	26,61			
2.1	Đất du lịch hiện hữu	34,36	16,65			
2.2	Đất du lịch xây mới	20,58	9,97			
3	Đất cây xanh đô thị	17,08	8,27			
4	Đất trung tâm nghiên cứu đào tạo	0,24	0,11			
5	Đất văn hóa	2,19	1,06			
6	Đất an ninh - quốc phòng	2,20	1,06			
7	Đất giao thông đối ngoại	18,21	8,82			
C	ĐẤT KHÁC	4,49	2,17			
1	Đất bãi cát	4,49	2,17			
D	TỔNG	206,43	100,00			

5. Phân khu chức năng:

5.1. Cơ cấu phân khu chức năng chính:

a) Khu dân cư đô thị: Nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ, nhà ở cao tầng, nhà ở thấp tầng (biệt thự, nhà phố, nhà phố liên kế, ...):

- Khu vực cải tạo chỉnh trang;
- Khu vực xây mới: Thực hiện theo các dự án riêng, ưu tiên loại hình biệt thự và nhà vườn.

- Khu công trình công cộng: Cải tạo, nâng cấp hệ thống công trình công cộng hiện hữu; tổ chức giao thông công cộng thuận tiện cho việc tiếp cận công trình.

- + Cấp đơn vị ở: Trường mẫu giáo (giữ lại các trường hiện hữu, bố trí thêm các trường tại khu dân cư mới, trong chung cư và công trình hỗn hợp cao tầng), trường tiểu học, trường trung học cơ sở, hành chính;

- + Ngoài đơn vị ở: Trường trung học phổ thông, siêu thị tổng hợp, trung tâm thương mại dịch vụ;

- Khu dịch vụ du lịch; ở kết hợp thương mại dịch vụ, văn phòng; căn hộ du lịch, resort;

- + Các công trình hiện hữu: Cải tạo không gian kiến trúc, cảnh quan, kết nối

với hệ thống công viên ven biển và không gian biển;

+ Các công trình xây mới: Thiết kế kiến trúc mang tính biểu tượng; kiểm soát xây dựng theo quy hoạch, tạo kết nối không gian biển.

- Khu công viên cây xanh: Công viên cây xanh - TDTT cấp đơn vị ở, cây xanh cảnh quan, công viên cây xanh cấp đô thị (công viên ven biển), các quảng trường thương mại, quảng trường công cộng, bãi cát;

+ Cải tạo, bố trí thêm các tiện ích công cộng trong khu công viên ven biển; tận dụng tối đa các không gian trống trong công trình để bố trí cây xanh;

+ Tổ chức các không gian công cộng, quảng trường, khu vui chơi giải trí, dịch vụ du lịch, bãi đậu xe,... tạo không gian hoạt động sôi nổi.

- Các loại hình không gian mở công cộng trong khu quy hoạch:

+ Công viên biển chạy dọc khu đất quy hoạch kết hợp các không gian quảng trường và bãi cát;

+ Các công viên cây xanh trong các đơn vị ở;

+ Các không gian trục thương mại, dịch vụ như đường Lê Hồng Phong, Thùy Vân kết nối trực tiếp ra không gian biển.

- Về quy hoạch không gian tầng cao: Tổ chức không gian cao tầng dọc trục đường Thùy Vân và Lê Hồng Phong; Tổ chức các cụm công trình điểm nhấn tại các khu vực nút giao chính trên tuyến Thùy Vân.

- Về quy hoạch nhà ở thấp tầng: ngoài những khu vực hiện hữu, khu nhà ở thấp tầng được bố trí thêm tại khu vực phía Bắc khu quy hoạch với loại hình nhà chủ yếu là biệt thự.

5.2 Chỉ tiêu sử dụng đất cho từng lô đất (như bảng Phụ lục số 1 kèm theo).

6. Tổ chức không gian, kiến trúc:

6.1. Tổ chức không gian:

- Tổ chức lớp không gian cao nhất dọc theo trục đường Thùy Vân, Lê Hồng Phong. Chiều cao công trình sẽ giảm dần về phía trục đường Võ Thị Sáu, Ba Tháng Hai, nút giao Đài tưởng niệm Liệt sỹ và về hai đầu Bắc, Nam của khu quy hoạch. Hình thành mặt đứng toàn khu với điểm nhấn nổi bật được định hình theo chiều cao tại vị trí giao nhau của trục đường Thùy Vân và trục đường Lê Hồng Phong. Các công trình được nén theo chiều cao nhưng với mật độ xây dựng thấp nhằm ít che chắn tầm nhìn hướng biển của các lớp công trình phía sau.

- Quy hoạch cảnh quan cây xanh:

+ Khu vực quy hoạch công viên tập trung ven biển là tuyến cảnh quan kéo dài xuyên suốt chiều dài của khu quy hoạch, là nơi kết thúc của các tuyến - trục cảnh quan ngang nối từ đất liền để mở ra không gian cảnh quan biển, là nơi vui chơi giải trí của cả thành phố Vũng Tàu và du khách;

+ Khu vực cảnh quan cây xanh đồi Ngọc Tước II, khai thác địa hình tự nhiên của khu vực đồi cát cao để bố trí công viên cho đơn vị ở.

+ Bố trí các mảng xanh trong các không gian ở, thương mại, dịch vụ phục vụ cho dân cư và phát triển du lịch. Các công viên cây xanh được bố trí với quy mô diện tích đạt chỉ tiêu theo quy chuẩn. Ngoài ra quy hoạch tỷ lệ đất cây xanh phù hợp trong nhóm nhà ở, tăng chất lượng môi trường sống.

- Thực hiện quy hoạch mới các tuyến giao thông trong khu vực lập quy hoạch, xây dựng các tuyến đường khu vực và nội bộ đảm bảo chỉ tiêu mật độ đường. Quy hoạch xây dựng các công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở đảm bảo bán kính phục vụ và theo tiêu chuẩn quy định.

- Một số nguyên tắc phát triển không gian, cảnh quan, kiến trúc đô thị tại khu vực trục Thùy Vân và các trục đường thương mại:

+ Tổ chức khoảng lùi lớn tại tầng trệt các khu thương mại dịch vụ dọc tuyến đường Thùy Vân và các trục đường thương mại. Tại các vị trí điểm nhấn, bố trí một số các công trình thương mại tiếp xúc trực tiếp với đường giao thông, lối đi bộ, không gian xanh nội khu tạo sự kết nối, liên hoàn, thuận lợi trong việc sử dụng các không gian chuyển tiếp từ đường phố đến công trình.

+ Tăng cường các mảng xanh phía trước các công trình.

- Tổ chức không gian đi bộ dọc phố thương mại kết nối các lối lên xuống nhà để xe ngầm tại các khu vực thương mại - dịch vụ trong các khu đất thương mại dịch vụ kết hợp ở.

6.2. Xây dựng các tuyến, điểm tạo cảnh quan kiến trúc:

- Tổ chức tuyến cảnh quan chính ven biển – đường Thùy Vân chạy dọc từ Bắc xuống Nam bao quát toàn khu và đường Lê Hồng Phong thành trục cảnh quan chính Đông Tây lấy hình ảnh vòng xoay Tượng Đài Liệt Sĩ là kiến trúc điểm nhấn chính cho trục cảnh quan và kết thúc bởi quảng trường trung tâm ven biển.

- Tại giao lộ của trục Bắc Nam và trục Đông Tây tổ chức thành điểm nhấn cảnh quan là các công trình thương mại dịch vụ chính sẽ tạo thành những điểm nhấn kiến trúc, các công trình kết hợp với cây xanh, mặt nước, quảng trường ven biển tạo thành không gian kiến trúc cảnh quan cho khu vực quy hoạch.

- Trục Thùy Vân tập trung bố trí các công trình dịch vụ du lịch cao tầng với hình thức kiến trúc hiện đại, đa dạng tổng hợp tất cả các hoạt động thương mại, dịch vụ phục vụ cho du lịch.

- Khu vực xung quanh Tượng Đài Liệt Sĩ bố trí các công trình công cộng thấp tầng và cao dần theo trục đường Lê Hồng Phong hướng biển.

7. Thiết kế đô thị:

7.1. Nguyên tắc thiết kế đô thị:

- Công trình điểm nhấn:

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

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

- Tổ chức giao thông, trục cảnh quan:

+ Trục cảnh quan chính hướng biển - đường Lê Hồng Phong: Là trục cảnh quan chính, kết nối 2 nút giao thông là vòng xoay Tượng đài Liệt sỹ với nút giao Thùy Vân và quảng trường hướng biển.

+ Trục cảnh quan xanh kết nối theo phương đứng – Thùy Vân: Tổ chức dải công viên ven biển từ Nguyễn An Ninh đến Phan Chu Trinh, kết hợp bãi tắm, quảng trường trung tâm tại cuối đường Lê Hồng Phong, các không gian công cộng, thương mại dịch vụ và bãi xe ngầm dọc đường Thùy Vân: Các quảng trường, không gian công cộng bố trí tại nút giao giữa các đường chính kết nối với đường Thùy Vân. Các khu ở hỗn hợp dọc đường Thùy Vân khuyến khích phát triển kết hợp các loại hình dịch vụ du lịch; hình thành các tuyến đi bộ với cảnh quan kết nối từ khu phía trong đường Thùy Vân ra biển và công viên dọc biển.

- Các không gian đặc trưng:

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

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

+ Không gian bãi biển: Ưu tiên phục vụ nhu cầu tắm biển, các hoạt động thể dục thể thao trên cát, tổ chức sự kiện của người dân và du khách; tạo các không gian du lịch ban đêm.

+ Quy định các điểm dịch vụ; không xây dựng hàng rào che chắn; kiến trúc, kết cấu công trình nhẹ có thể tháo ráp, di chuyển, không gây ảnh hưởng đến các hoạt động tắm biển.

- Tổ chức hoạt động:

+ Khu dân cư: Nhà ở hiện hữu chỉnh trang, biệt thự, nhà ở kết hợp kinh doanh dịch vụ du lịch. Khu ở mới là các khu hỗn hợp với các loại hình căn hộ dịch vụ, biệt thự nghỉ dưỡng.

+ Khu công trình công cộng: Công trình hành chính, trường học, cơ quan.

+ Khu dịch vụ du lịch: Đa dạng với các loại hình dịch vụ như khách sạn cao cấp; nhà nghỉ; các dịch vụ: điều dưỡng, hội nghị, nhà hàng, bar, mua sắm, vui chơi giải trí, thể dục thể thao.

+ Khu thương mại dịch vụ ven biển: Nhà hàng, mua sắm, bar, bơi lội, tắm nắng, dù lượn, tổ chức sự kiện.

+ Khu công viên ven biển: hoạt động TDTT, vui chơi giải trí, công viên cây xanh, tiện ích đô thị.

- Mật độ xây dựng:

+ Mật độ xây dựng gộp toàn khu: 34,34%.

+ Mật độ xây dựng cho từng loại hình nhà ở (chung cư, biệt thự, liên kế, khu ở hiện hữu chính trang), công trình công cộng, thương mại dịch vụ du lịch, hỗn hợp, ...theo bảng chỉ tiêu sử dụng đất cho từng lô đất (tại bảng Phụ lục số 1 kèm theo); đảm bảo tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng và các quy định hiện hành.

- Yêu cầu kiểm soát tầng cao:

+ Tuân thủ định hướng Quy hoạch chung, Quy định quản lý kèm theo quy hoạch chung được phê duyệt.

+ Các nguyên tắc để phát triển, kiểm soát cao tầng là cơ sở cho việc lập quy định quản lý quy hoạch, quy hoạch chi tiết 1/500.

+ Yêu cầu về tính toán hệ số sử dụng đất, khả năng đáp ứng HTKT, phân tích điểm nhìn, các quy định trong thiết kế đô thị để kiểm soát tầng cao trong đô thị. Sử dụng các yếu tố tự nhiên như Núi Lớn, Núi Nhỏ, các điểm cao có giá trị đặc biệt trong thành phố, các hướng nhìn, điểm nhìn là yếu tố kiểm soát cao tầng, ưu tiên hướng nhìn tiếp cận ra biển.

+ Khuyến khích phát triển cao tầng tại các vị trí phù hợp, quy mô đất đai lớn (hoặc hợp các thửa đất nhỏ để đảm bảo quy mô); không gây áp lực, quá tải cho hệ thống hạ tầng đô thị.

+ Hành lang ven biển: Hạn chế bố cục dàn trải mặt đứng theo chiều ngang song song với đường bờ biển gây che chắn tầm nhìn, hướng gió.

+ Khống chế tầm nhìn theo góc tới hạn (áp dụng đối với công trình giáp biển): Đỉnh cao nhất của công trình không được vượt quá mặt phẳng khống chế chiều cao chéo 45° dựng lên từ độ cao 40m phía trên tim đường giao thông ven biển.

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

- Khoảng cách giữa các công trình trong khu quy hoạch: Được quy định cụ thể trong Quy định quản lý kèm theo đồ án.

- Khoảng lùi tối thiểu so với chỉ giới đường đỏ: Được quy định cụ thể trong Quy định quản lý kèm theo đồ án.

- Hình khối, hình thức kiến trúc chủ đạo:

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

+ Công trình thương mại dịch vụ du lịch và nhà ở thấp tầng: Hình thức kiến trúc bản địa đặc trưng. Sử dụng các giải pháp thiết kế tận dụng chiếu sáng và thông

gió tự nhiên; màu sắc: không sử dụng màu sắc gây ảnh hưởng tới thị giác và an toàn giao thông; vật liệu: thân thiện với môi trường.

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

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

- Hệ thống không gian mở:

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

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

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

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

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

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

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

+ Các công trình cao tầng hỗn hợp tổ chức bãi đậu xe ngầm đáp ứng cho bản thân công trình.

+ Lựa chọn các vị trí phù hợp bố trí hầm đi bộ hoặc cầu vượt trên đường Thùy Vân để tiếp cận các không gian 2 bên đường.

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

a) Khu dịch vụ du lịch: Chức năng: Khu thương mại dịch vụ du lịch với các hoạt động dịch vụ đa dạng đáp ứng nhu cầu du lịch.

- Nguyên tắc thiết kế:

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

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

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

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

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

b) Khu công viên ven biển:

- Chức năng: Là không gian công cộng chính của toàn khu, nơi tổ chức các hoạt động, sự kiện ngoài trời, bãi tắm công cộng, công viên, quảng trường thương mại, khu chợ đêm,

- Nguyên tắc thiết kế:

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

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

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

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

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

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

c) Khu dân cư:

- Chức năng: Khu ở và khu ở kết hợp thương mại dịch vụ với các hoạt động đáp ứng với nhu cầu phục vụ du lịch. Tầng cao trung bình 10 tầng, công trình điểm nhấn 30 ÷ 50 tầng; MĐXD tối đa $30\% \div 80\%$ tùy kích thước lô đất, đảm bảo khoảng lùi theo quy định và yêu cầu phát triển riêng của khu vực.

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

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

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

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

- Khu nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ: Tầng cao 5 ÷ 25 tầng đối với khu cải tạo; trên 30 tầng đối với khu mới; MĐXD $40\% \div 70\%$ đối với khu mới; $70\% \div 80\%$ đối với khu cải tạo.

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

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

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

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

- Khu nhà ở thấp tầng: Tầng cao 4 ÷ 9 tầng; MĐXD tối đa $40\% \div 80\%$.

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

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

- + Sử dụng các giải pháp thiết kế tận dụng chiếu sáng, thông gió tự nhiên.
- + Không sử dụng màu sắc, vật liệu gây ảnh hưởng tới thị giác và an toàn giao thông.

d) Khu công trình công cộng:

- Chức năng: Công trình công cộng đô thị.
- Mật độ xây dựng: 30% ÷ 60% tùy kích thước lô đất và tầng cao thiết kế, đảm bảo mật độ, khoảng lùi theo quy định và yêu cầu phát triển riêng cho khu vực.
- Tầng cao: trung bình từ 01 ÷ 10 tầng.
- Nguyên tắc thiết kế:
 - + Bố trí công trình công cộng theo từng cụm, đảm bảo khả năng tiếp cận và bán kính phục vụ cho từng khu ở.
 - + Bố trí tạo tính kết nối giữa công trình công cộng với không gian mở, công viên cây xanh và cảnh quan mặt nước. Cây xanh đạt tối thiểu 30%.
 - Hình thức kiến trúc: Kiến trúc đặc trưng, có tính riêng biệt, màu sắc nhẹ nhàng, tạo các điểm nhấn màu trên mặt đứng chính công trình.
 - Các công trình công cộng, văn hóa,... nếu có tình trạng xuống cấp cần có biện pháp duy tu, sửa chữa.
 - Công trình có giá trị cảnh quan đặc biệt như quảng trường trung tâm, không gian mở, đặt tại các vị trí có tầm nhìn tập trung và rộng từ nhiều phía như bờ biển.

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

8.1. Quy hoạch giao thông:

Tuân thủ điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu đến năm 2035 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt. Căn cứ theo bản vẽ Quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng (Bản vẽ QH-06):

a) Hệ thống giao thông đối ngoại:

- Đường Thùy Vân: Lộ giới từ 35 m ÷ 37 m; lòng đường từ 21 m ÷ 23 m, vỉa hè rộng từ 6 m ÷ 8 m; chiều dài khoảng 3.200m.

- Đường Võ Thị Sáu: Lộ giới 26 m; lòng đường 14 m, vỉa hè mỗi bên rộng 6 m; chiều dài đoạn qua khu quy hoạch khoảng 2.200 m;

- Đường Ba Tháng Hai: Lộ giới 43 m, lòng đường rộng 30 m (2 x 15m), dải phân cách 5 m (dải phân cách giữa 3 m, dải phân cách giữa làn xe ô tô và xe 2 bánh 2 x 1 m), vỉa hè mỗi bên rộng 4 m; chiều dài đoạn qua khu quy hoạch khoảng 1.200 m.

- Đường Phan Chu Trinh: Lộ giới 24 m; lòng đường 14 m, vỉa hè mỗi bên rộng 5 m; chiều dài khoảng 422m.

- Đường Nguyễn An Ninh: Lộ giới 33 m; lòng đường rộng 21 m (2 x 10,5 m), dải phân cách rộng 2 m, vỉa hè mỗi bên rộng 5 m; chiều dài đoạn qua khu quy hoạch khoảng 809 m.

b) Hệ thống mạng lưới đường nội bộ: Lộ giới từ 8 m ÷ 36 m, bề rộng mặt đường từ 5 m ÷ 21 m, vỉa hè mỗi bên rộng từ 2 m ÷ 6 m.

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

- Đường Lê Hồng Phong nối dài: Lộ giới 36 m; lòng đường rộng 21 m (2 x 10,5 m), dải phân cách rộng 3 m, vỉa hè mỗi bên rộng 6 m; chiều dài khoảng 425 m.

- Đường Nguyễn Chí Thanh: Lộ giới 28 m; lòng đường 14 m, vỉa hè mỗi bên rộng 7 m; chiều dài khoảng 477 m.

- Đường Hoàng Hoa Thám (đoạn qua khu quy hoạch): Lộ giới 28 m; lòng đường rộng 14 m, vỉa hè mỗi bên rộng 7 m; chiều dài khoảng 477 m.

- Đối với các tuyến đường đã đầu tư nhưng chưa hoàn chỉnh, chưa thể hiện trong bản vẽ quy hoạch giao thông, lộ giới quy hoạch được quản lý theo Quy định quản lý kèm theo đề án quy hoạch phân khu.

- Đối với các hẻm trong khu dân cư: Việc mở rộng lộ giới theo nguyên tắc tìm hẻm hiện hữu chia đều về hai bên hẻm, cụ thể:

TT	Chiều dài hẻm	Lộ giới tối thiểu
01	Nhỏ hơn 100m	4,0m
02	100m ÷ 200m	5,0m
03	Lớn hơn 200m	6,0m

- Tổng chiều dài đường: Khoảng 23,048km; tổng diện tích đường khoảng 39,64 ha; chỉ tiêu đất giao thông 15,86 m²/người.

- Bãi đậu xe diện tích khoảng 3.278 m² bố trí tại khu đất Trung tâm giáo dục thường xuyên tại đường Phan Chu Trinh.

- Ngoài ra, dọc theo các tuyến giao thông tại các công trình dịch vụ lớn tập trung (nơi có các dòng khách bộ hành lớn băng ngang đường) có thể tổ chức các tuyến đi bộ cắt ngang theo dạng khác cốt (ngầm).

- Bảng thống kê mạng lưới, khối lượng đường giao thông: Theo Phụ lục 2 đính kèm theo.

- Bảng thống kê Chỉ giới đường đỏ - Chỉ giới xây dựng: Theo Phụ lục 3 đính kèm theo.

8.2. Quy hoạch san nền (chuẩn bị kỹ thuật) và thoát nước mưa:

a) Quy hoạch san nền: Căn cứ quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu (đối với khu trung tâm cao độ nền $H \geq +2,0m$), địa hình tự nhiên, tình hình ngập lụt và khả năng gây ra ngập lụt trên địa bàn, cao độ xây dựng cho khu quy hoạch: + 2,75m (so với cao độ chuẩn Hòn Dấu, Đồ Sơn – Hải Phòng):

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

- Gia cố dọc bờ biển bằng kè xây đá chèn vữa xi măng để tránh sạt lở và ổn định nền đất đô thị.

b) Giải pháp thoát nước mưa:

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

- Chia toàn bộ khu vực thành nhiều lưu vực thoát nước chính nhằm mục đích thu gom 100% lượng nước mặt từ nơi phát sinh ra nguồn tiếp nhận một cách nhanh nhất, ngoài ra còn nhằm mục đích tránh lưu lượng dồn về một lưu vực.

- Về giải pháp bố trí tuyến cống: Bố trí cống thoát nước mưa dưới vỉa hè, sử dụng cống chịu tải trọng Hvh và chọn độ sâu chôn cống ban đầu tối thiểu 0,6m đối với các tuyến đường có bề rộng vỉa hè lớn hơn 4m, đối với các tuyến đường có bề rộng vỉa hè nhỏ hơn 4m thì bố trí cống thoát nước mưa dưới vỉa hè, sử dụng cống chịu tải trọng H30 và chọn độ sâu chôn cống ban đầu tối thiểu 0,7m. Độ dốc đặt cống trên cơ sở bám sát độ dốc địa hình thiết kế, tối thiểu 1/d.

8.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

a) Nguồn cấp: Nguồn nước dùng cho thành phố Vũng Tàu dẫn từ Nhà máy nước Hồ đá đen và Nhà máy nước sông Dinh.

b) Mạng lưới cấp nước:

- Hệ thống đường ống cấp nước lấy từ các tuyến ống chính gồm: ống HDPE D225 trên đường Thùy Vân, ống HDPE D400 trên đường 3 Tháng 2, ống HDPE D315 trên đường Hoàng Hoa Thám, ống gang D200 trên đường Nguyễn An Ninh, ống gang D200 trên đường Võ Thị Sáu, ống gang D200 trên đường Thi Sách.

- Thiết kế mới một số đoạn ống, kết hợp với mạng lưới đường ống cấp nước hiện hữu để tạo mạng lưới vòng cấp nước cho toàn khu, ống cấp nước sử dụng ống HDPE.

- Bố trí tuyến ống $\Phi 110$, $\Phi 160$ (ống HDPE) nằm trên các tuyến đường trục chính của khu quy hoạch làm nhiệm vụ cấp nước cho khu vực. Mạng lưới cấp nước chạy dọc theo tuyến đường giao thông. Hướng tuyến được thể hiện như trên bản vẽ quy hoạch cấp nước.

- Mạng lưới cấp nước kết hợp chặt chẽ với hệ thống thoát nước, cấp điện và cống ngầm khác, để bố trí đường ống hợp lý và an toàn.

- Bố trí trụ cứu hỏa trên các tuyến ống có đường kính $\Phi 100$ đảm bảo kính phục vụ các trụ cứu hỏa $\leq 150m$. Bố trí trụ cứu hỏa tại các ngã giao của tuyến đường nội bộ nhằm thuận tiện cho việc chữa cháy, duy trì áp lực nước trên mạng lưới không nhỏ hơn 10m

8.4. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải, quản lý CTR, nghĩa trang:

a) Các phương án thoát nước:

- Sử dụng hệ thống thoát nước nữa riêng theo dự án thoát nước Thành phố, nước thải dẫn về trạm xử lý Rạch Bà để làm sạch, sau khi xử lý xả ra sông Dinh.

- Quy định tính toán thoát nước bản sao cho: Đảm bảo thoát đủ lưu lượng yêu cầu; Độ dốc đặt ống phải lớn hơn hay bằng độ dốc tối thiểu, nhằm mục đích hạn chế sự lắng đọng của bùn cát trong cống gây tắc nghẽn cống.

- Nước thải thuộc lưu vực từ đường Phan Chu Trinh đến vòng xoay đường Võ Thị Sáu sẽ thoát ra hệ thống thoát nước chung và thoát ra hồ Bàu Sen.

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

b) Xử lý chất thải rắn:

- Dự báo khối lượng chất thải rắn (CTR): khoảng 78,2 tấn/ngày đêm.

- Tỷ lệ thu gom là 100%.

- Công tác phân loại, thu gom và vận chuyển CTR đô thị:

+ CTR được thu gom hàng ngày trong từng hộ dân, từng công trình.

+ CTR được phân loại tại nguồn, tách các loại CTR hữu cơ, CTR nguy hại để xử lý riêng;

+ Bố trí các thùng rác nhỏ dọc theo tuyến đường giao thông nhằm đảm bảo vệ sinh môi trường và cảnh quan cho khu vực.

+ Việc thu gom CTR thực hiện theo mô hình xã hội hóa; CTR được thu gom, đưa về bãi trung chuyển, phân loại, sau đó được Công ty CP dịch vụ môi trường và công trình đô thị vận chuyển đến khu xử lý chất thải rắn tập trung của Thành phố để xử lý.

c) Quy hoạch nghĩa trang: Việc mai táng trong khu vực sẽ được đưa về Nghĩa trang Long Hương.

8.5. Quy hoạch hệ thống cấp điện:

a) Nguồn cấp: Lấy từ trạm 110/22kV Thắng Tam công suất 2x63MVA nằm ở phía Bắc khu quy hoạch.

b) Giải pháp quy hoạch:

- Tuyến trung thế 22KV: Đề xuất xây dựng mới tuyến trung thế ngầm 22kV cấp điện cho toàn khu quy hoạch từ trạm 110/22kV Vũng Tàu 3 và Phước Thắng.

- Cải tạo mạng lưới điện trung và hạ thế hiện hữu: Tiến hành ngầm hóa và thay thế, nâng cấp tiết diện dây dẫn để đảm bảo cấp điện an toàn, hiện đại và cung cấp đủ tải cho hiện tại và tương lai.

- 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.

+ 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, đi ngầm dưới vỉa hè.

- 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.

- Lưới điện chiếu sáng cần đảm bảo về mỹ quan cho đô thị, mức độ chiếu sáng phải đạt theo Tiêu chuẩn xây dựng.

8.6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

a) Nguồn cấp:

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

+ Vũng Tàu - Bà Rịa (Quốc gia).

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

b) Giải pháp quy hoạch:

- Định hướng mạng truy cập vô tuyến: Sử dụng mạng đa dịch vụ; mở rộng mạng thông tin di động; phát triển các dịch vụ mạng thông tin di động, CNTT thế hệ sau; Tiếp tục mở rộng, tận dụng các Host và tổng đài vệ tinh ở những chỗ chưa có yêu cầu dịch vụ mới. Nâng cấp các tổng đài vệ tinh có giao diện ATM/IP tại những vùng mạng có nhu cầu dịch vụ mới.

- Định hướng mạng truy nhập hữu tuyến: Việc nâng cấp mạng truyền tải ở lớp truy nhập diễn ra theo 3 giai đoạn:

+ Giai đoạn 1: nâng cấp các thiết bị truyền dẫn, thêm các modul xử lý tín hiệu gói vào những điểm có nhu cầu xen kẽ lưu lượng kiểu gói. Nâng cấp dung lượng theo phương án tận dụng sợi.

+ Giai đoạn 2: Khi dung lượng lớn như ở trung tâm và nơi tập trung đông dân cư, sử dụng công nghệ mới để tăng dung lượng khi cần thiết.

+ Giai đoạn 3: sử dụng khả năng mới nhất tại thời điểm đó.

- Định hướng mạng chuyển mạch:

+ Phát triển hệ thống thông tin liên lạc Vũng Tàu theo định hướng chung của tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

+ Phát triển mạng chú trọng ứng dụng công nghệ, chất lượng, xây dựng mạng đồng bộ theo mô hình mạng thế hệ mới (NGN). Khu vực nào còn công nghệ cũ dần chuyển đổi sang công nghệ mới theo từng giai đoạn.

- 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.

+ Cáp chính từ dàn phối dây đến các tủ cáp và cáp phân phối đi ngầm trên các vỉa hè hoặc lòng đường tùy theo lộ giới đường giao thông.

+ 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.

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

9. Đánh giá môi trường chiến lược và các biện pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường:

9.1. 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.

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

- Các giải pháp kỹ thuật:

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

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

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

- Các giải pháp quản lý:

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

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

- Các giải pháp thích ứng biến đổi khí hậu.

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

10. Hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực để thực hiện:

10.1. Hạ tầng khung và công trình đầu mối Khu vực Bãi Sau (Khu vực đô thị lịch sử hiện hữu):

* Giai đoạn 2022-2025:

- *Hạ tầng kỹ thuật và công trình đầu mối:*

+ Dự án đầu tư các tuyến đường phố chính đô thị;

+ Ngầm hóa cáp thông tin, lưới điện hạ thế khu vực trung tâm thành phố Vũng Tàu giai đoạn 2022-2025 (ngầm hóa lưới điện đường 3 tháng 2 quy mô 10 km...); hệ thống cáp ngầm trung thế 22kV tuyến 480TT, hướng Thùy Vân-Paradise; cáp ngầm viễn thông;

+ Dự án cải tạo tuyến mương thoát nước chính thành phố Vũng Tàu; hoàn thiện các tuyến cống thoát nước mưa, nước thải theo các trục chính quy hoạch;

- *Hạ tầng xã hội:*

+ Xây dựng công trình thương mại, dịch vụ cấp đô thị như: Quảng trường biển, công viên cây xanh kết hợp vui chơi giải trí,...

+ Cải tạo chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu;

+ Khu nhà ở tái định cư;

+ Đầu tư xây dựng hạ tầng và công trình các khu du lịch;

* *Giai đoạn 2026-2030:* Tiếp tục hoàn thành theo kế hoạch các dự án giai đoạn đầu và dự kiến triển khai các dự án hạ tầng khung đô thị, trong đó tập trung một số công trình trọng điểm như sau:

- *Công trình hạ tầng kỹ thuật:*

+ Các bãi đậu xe công cộng;

+ Đầu tư xây dựng mới, cải tạo nâng cấp các tuyến đường trục chính đô thị;

+ Xây dựng mới đường dây và trạm biến áp 220kV;

+ Hoàn thiện các tuyến thoát nước mưa, nước thải theo các trục chính quy hoạch;

- Công trình hạ tầng xã hội: Đầu tư xây dựng hạ tầng và công trình các khu du lịch;

* Giai đoạn 2031-2035: Tiếp tục hoàn thành theo kế hoạch các dự án giai đoạn trước và dự kiến triển khai các dự án hạ tầng khung đô thị, trong đó tập trung một số công trình trọng điểm như sau:

- Công trình hạ tầng kỹ thuật:

+ Xây dựng các bãi đỗ xe công cộng;

+ Hoàn thiện và xây mới kết cấu lưới điện 110kV cấp điện cho các trạm 110kV.

+ Xây dựng cơ sở hạ tầng buru chính, viễn thông.

+ Hoàn thiện các tuyến thoát nước mưa, nước thải theo các trục chính quy hoạch;

- Công trình hạ tầng xã hội: Đầu tư xây dựng hạ tầng và các công trình dịch vụ du lịch.

10.2. Các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư:

- Các dự án công trình xây dựng riêng lẻ đã được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương, quyết định chủ trương đầu tư,...

- Đầu tư xây dựng các công trình thương mại, dịch vụ, du lịch, đô thị.

- Cải tạo chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu.

- Các dự án, đồ án quy hoạch, đề án,.... theo Quyết định giao chỉ tiêu kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng - an ninh và dự toán thu chi ngân sách nhà nước.

10.3. Nguồn lực để thực hiện:

- Đối với các dự án, công trình Nhà nước đầu tư: Nguồn vốn đầu tư công.

- Đối với các dự án, công trình ngoài ngân sách: Nguồn vốn do chủ đầu tư tự bố trí và thực hiện theo quy định hiện hành.

Điều 2. Hiệu lực thi hành:

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

2. Kể từ ngày ký ban hành Quyết định này, Quyết định số 1955/QĐ-UB ngày 06/12/1993 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch Bãi Sau (từ khu vực Hòn Bà đến Fairyland), thành phố Vũng Tàu và một phần nội dung Quyết định số 1400/QĐ-UBND ngày 10/5/2006 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Nam Sân bay, thành phố Vũng Tàu (đối với khu vực được giới hạn bởi các đường Hồ Quý Ly – Võ Thị Sáu – Phan Chu Trinh – Thùy Vân) hết hiệu lực thi hành.

Điều 3. Quy định liên quan khác:

1. Các dự án đã có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 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 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.

2. Khi thẩm định, phê duyệt các quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500; chấp thuận các dự án đầu tư và cấp phép xây dựng trong phạm vi đồ án này, các cơ quan có thẩm quyền phải căn cứ vào nguồn gốc và mục đích sử dụng đất tại hồ sơ giao đất, cho thuê đất để thực hiện phù hợp với các quy định pháp luật liên quan. Các dự án đầu tư tại các ô quy hoạch đất ở kết hợp thương mại dịch vụ phải căn cứ vào hiện trạng sử dụng đất, không làm tăng diện tích đất ở; đồng thời thực hiện theo quy định chi tiết tại Quy định quản lý kèm theo Quyết định này.

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. Các chỉ tiêu sử dụng đất thể hiện trong hồ sơ đồ án quy hoạch này là quy định tối đa; quá trình triển khai các đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (kể cả việc điều chỉnh) cũng như các dự án đầu tư trong khu vực phải tính toán mật độ xây dựng, tầng cao và hệ số sử dụng đất; đảm bảo tuân thủ các chỉ tiêu theo quy hoạch tổng thể, hài hòa về không gian kiến trúc, cảnh quan chung; hạn chế tối đa việc bố trí tập trung nhiều công trình cao tầng vào một khu vực làm che chắn tầm nhìn hướng biển.

5. 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.

Điều 4. Tổ chức thực hiện:

1. UBND thành phố Vũng Tàu có trách nhiệm:

a) Khẩn trương tổ chức triển khai lập mới, lập lại, điều chỉnh các đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 trong phạm vi ranh giới đồ án quy hoạch này đảm bảo phù hợp quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 được duyệt và quy định pháp luật hiện hành, trừ các khu vực dự án do chủ đầu tư tự tổ chức lập.

b) Chủ trì, 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.

c) Xây dựng, phê duyệt kế hoạch tổ chức triển khai thực hiện quy hoạch bao gồm không gian công cộng và hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung.

d) Tổ chức triển khai lập các đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 để quản lý nằm trong phạm vi ranh giới đồ án quy hoạch phân khu này, trừ các khu vực dự án do chủ đầu tư tự lập.

e) 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.

g) 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:

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. Điều khoản thi hành:

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; Chủ tịch UBND thành phố Vũng Tàu; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. / *vlv*

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 *kh*



Nguyễn Công Vinh