ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VŨNG TÀU

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

THEO ĐỒ ÁN: QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU VỰC MŨI NGHINH PHONG

THÁNG 8 NĂM 2024

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ
THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU VỰC MŨI NGHINH PHONG

Địa điểm: phường 2, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

(Ban hành kèm theo Quyết định số 6690/QĐ-UBND ngày 05 tháng 8 năm 2024 của Ủy ban Nhân dân thành phố Vũng Tàu)

CHƯƠNG I. QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Đối tượng áp dụng

Quy định này áp dụng cho các tổ chức, cá nhân tham gia vào các hoạt động thuộc phạm vi ranh giới lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu vực Mũi Nghinh Phong.

Quy định này hướng dẫn việc quản lý xây dựng, thiết kế cảnh quan, bảo vệ và sử dụng các công trình thuộc dự án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu vực Mũi Nghinh Phong, phê duyệt tại quyết định số 6690/QĐ-UBND ngày 05 tháng 8 năm 2024 của UBND thành phố Vũng Tàu.

Điều 2. Tuân thủ các quy định

Ngoài những quy định trong Quy định này, việc quản lý quy hoạch, xây dựng còn phải tuân theo các quy định Pháp luật hiện hành khác có liên quan.

Điều 3. Điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi những quy định của Điều lệ

Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi nội dung Quy định phải được Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu quyết định trên cơ sở phù hợp với các quy định của Pháp luật và quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

Điều 4. Trách nhiệm thực hiện

Thủ trưởng các phòng, ban: Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Vũng Tàu, Phòng Quản lý đô thị, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Văn hóa – Thông tin, Phòng Tài chính, Uỷ ban nhân dân Phường 2, các chủ đầu tư và thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thực hiện theo đúng Quy định này.

CHƯƠNG II. NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 5. Ranh giới, phạm vi và tính chất, chức năng khu vực quy hoạch:

1. Ranh giới, phạm vi khu vực quy hoạch:

- Khu vực lập quy hoạch có vị trí địa lý nằm về phía Nam của thành phố Vũng Tàu, thuộc địa bàn phường 2, được giới hạn như sau:

+ Phía Tây Bắc và Đông Bắc giáp: đường Hạ Long;

+ Các phía còn lại giáp: Biển Đông;

- Quy mô, diện tích lập quy hoạch: **13,84 ha**.

2. Tính chất khu vực lập quy hoạch:

- Tính chất: Khu dịch vụ du lịch, vui chơi giải trí, nghỉ dưỡng, chất lượng cao, đảm bảo phát triển hài hòa với cảnh quan, môi trường khu vực xung quanh.

- Quy mô du khách và nhân viên phục vụ: Tối đa 3.000 người.

(Quy mô du khách và nhân viên phục vụ được tính toán dựa trên khả năng đáp ứng, bố trí của các căn thương mại thấp tầng và cụm căn hộ dịch vụ đảm bảo đúng theo quy chuẩn cho phép đối với khu du lịch và sự cân bằng với điều kiện cảnh quan tự nhiên).

3. Các thành phần chức năng khu vực quy hoạch:

- Đất công trình dịch vụ du lịch;

- Đất công trình dịch vụ;

- Đất bãi đỗ xe;

- Đất bãi cát;

- Đất quảng trường;

- Đất cây xanh sử dụng hạn chế;

- Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác;

- Đất giao thông.

4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cơ bản:

- Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu lập quy hoạch:

+ Mật độ xây dựng toàn khu tối đa 18,8%;

+ Tầng cao xây dựng từ 01-10 tầng;

+ Hệ số sử dụng đất toàn khu 1,00 lần, đảm bảo tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng *(QCVN 01:2021/BXD)*, Quy hoạch chung và Quy hoạch phân khu được duyệt,

- Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chi tiết từng lô: Các chi tiêu quy hoạch của từng lô đất được đảm bảo tuân thủ nhiệm vụ quy hoạch, quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, các đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu, Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Núi Lớn – Núi Nhỏ.

Điều 6. Vị trí, ranh giới, chức năng, quy mô các lô đất trong khu vực quy hoạch.

Phương án cơ cấu sử dụng đất của khu vực Mũi Nghinh Phong cụ thể như sau:

- Đất công trình dịch vụ du lịch có diện tích 53.612 m2, chiếm tỷ lệ 38,74% tổng diện tích toàn khu, được bố trí dọc theo khu đất, bao gồm các tổ hợp khách sạn – hội nghị và khách sạn nghĩ dưỡng;
- Đất công trình dịch vụ có diện tích 8.075m², chiếm tỷ lệ 5,84% tổng diện tích toàn khu.
- Đất cây xanh sử dụng sử dụng hạn chế có diện tích 20.098 m², chiếm tỷ lệ khoảng 14,52% tổng diện tích khu vực quy hoạch, là các mảng xanh trải theo sườn dốc, được cải tạo thành cụm cảnh quan và các không gian mở, đường dạo dọc bờ biển.
- Đất bãi đỗ xe có diện tích 7.573m², chiếm tỷ lệ 5,47% sẽ phục vụ cho nhu cầu đỗ xe của du khách vãng lai và lưu trú.
- Đất hạ tầng kỹ thuật có diện tích 280m², chiếm tỷ lệ 0,2%.
- Đất bãi cát là phần bãi cát tự nhiên được giữ lại và cải tạo thành bãi tắm công cộng chiếm tỷ lệ 22% có diện tích 30.446m².
- Đất giao thông sẽ là phần giao thông cho xe điện và các tuyến đường nội khu đưa du khách tiếp cận với các dịch vụ du lịch, có diện tích 13.582 m², chiếm tỷ lệ 9,82%.

Bảng 1. Bảng thống kê cơ cấu sử dụng đất

BẢNG THỐNG KÊ CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT			
TT	**Loại đất / ký hiệu**	**Diện tích (m²)**	**Tỷ lệ (%)**
1	Đất công trình dịch vụ du lịch	53.612	38,74
2	Đất công trình dịch vụ	8.075	5,84
3	Đất bãi đỗ xe	7.573	5,47
4	Bãi cát (công cộng)	30.446	22,00
5	Đất quảng trường	4.723	3,41
6	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	20.098	14,52
7	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	280	0,2
8	Đất giao thông	13.582	9,82
Tổng		**138.389**	**100,00**
Mật độ xây dựng gộp		**18,8**	
Hệ số sử dụng đất		**1,00**	

Điều 7. Xác định các chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, cốt xây dựng đối với từng lô đất; chiều cao công trình, cốt sàn và chiều cao tầng một hoặc phần đế công trình cao tầng, hình thức kiến trúc và hàng rào công trình, vật liệu xây dựng của các công trình.

1. Quy định về chỉ tiêu xây dựng:

Bảng 2. Bảng chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật từng lô

STT	Loại đất/ Ký hiệu	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
1	**Đất công trình dịch vụ du lịch**	**53.612**	**38,74**	**45**	**3-10**	**4,50**
	DVDL.01	13.656	9,87	45,0	10	4,50
	DVDL.02	15.479	11,19	35,0	06	2,10
	DVDL.03	13.509	9,76	35,0	04	1,40
	DVDL.04	10.968	7,93	35,0	03	1,05
2	**Đất công trình dịch vụ**	**8.075**	**5,84**	**35,0**	**03**	**1,05**
	DV.01	2.416	1,75	35,0	03	1,05
	DV.02	2.126	1,54	35,0	03	1,05
	DV.03	3.533	2,55	25,0	01	0,25
3	**Đất bãi đỗ xe**	**7.573**	**5,47**	**60,0**	**03**	**1,80**
	BGX.01	3.580	2,59	60,0	03	1,80
	BGX.02	3.993	2,89	10,0	01	0,10
4	**Bãi cát (công cộng)**	**30.446**	**22,00**	-	-	-
	BC	30.446	22,00	-	-	-
5	**Quảng trường *(khai thác công cộng)***	**4.723**	**3,41**	**5,0**	**01**	**0,05**
	QT.01	3.776	2,73	5,0	01	0,05
	QT.02	947	0,68	-	-	-
6	**Đất cây xanh sử dụng hạn chế**	**20.098**	**14,52**	**3,0**	**01**	**0,03**
	CXHC.01	2.444	1,77	3,0	01	0,03
	CXHC.02	1.893	1,37	3,0	01	0,03
	CXHC.03	654	0,47	-	-	-
	CXHC.04	2.384	1,72	3,0	01	0,03
	CXHC.05	481	0,35	3,0	01	0,03
	CXHC.06	8.000	5,78	3,0	01	0,03
	CXHC.07	4.242	3,07	3,0	01	0,03
7	**Đất hạ tầng kỹ thuật khác**	**280**	**0,20**			
	HTKT.01	280	0,20	20,0	01	0,20
8	**Đất giao thông**	**13.582**	**9,82**	-	-	-
Tổng		**138.389**	**100,00**			
Mật độ xây dựng		***18,8 %***				
Hệ số sử dụng đất		***1,00 lần***				

* **Lưu ý:** Trường hợp, diện tích toàn dự án thay đổi theo phương án đấu giá quyền sử dụng đất *(không bao gồm phần quảng trường (mục 5) và bãi cát công cộng (mục 4),* thì diện tích dự án là 10,3 ha, ***mật độ xây dựng gộp toàn khu là 25,0 %, hệ số sử dụng đất toàn khu 1,3 lần,*** các chỉ tiêu về mật độ xây dựng và hệ số sử dụng đất từng lô không thay đổi.

a. Đất công trình dịch vụ du lịch:

- Mật độ xây dựng : ≤ 45%;
- Hệ số sử dụng đất : ≤ 4,50;

- Chiều cao : ≤ 45m;
- Chỉ giới xây dựng : 0m so với chỉ giới đường đỏ;
- Cao độ nền : ±0,000m đến 0,5m so với mặt vỉa hè;
- Cao độ tầng 1 : 3,6m - 7m;
- Cao độ các tầng còn lại : 3,2m – 3,6m.

b. Đất công trình dịch vụ:

- Mật độ xây dựng : ≤ 35%;
- Hệ số sử dụng đất : ≤ 1,05 ;
- Chiều cao : ≤ 15m;
- Chỉ giới xây dựng : 0m so với chỉ giới đường đỏ;
- Cao độ nền : ±0,000m đến 0,5m so với mặt vỉa hè;
- Cao độ tầng 1 : 3,4m - 4m ;
- Cao độ các tầng còn lại : 3,0m – 3,5m.

c. Đất cây xanh sử dụng hạn chế

- Mật độ xây dựng : ≤ 3%;
- Hệ số sử dụng đất : ≤ 0,03 lần;
- Chiều cao : ≤ 3,5m;
- Chỉ giới xây dựng : 0m so với chỉ giới đường đỏ;
- Cao độ nền : ±0,0m đến +0,5m so với mặt vỉa hè;

d. Đất bãi đỗ xe

- Mật độ xây dựng : ≤ 60%;
- Hệ số sử dụng đất : ≤ 1,80 lần;;
- Chiều cao : ≤ 12m;
- Chỉ giới xây dựng : 0m so với chỉ giới đường đỏ;
- Cao độ nền : +0,0m – 0,5m so với mặt vỉa hè.

e. Quảng trường (không gian mở)

- Mật độ xây dựng : ≤ 5%;
- Hệ số sử dụng đất : ≤ 0,05 lần;
- Chiều cao : ≤ 3,5m;
- Chỉ giới xây dựng : 0m so với chỉ giới đường đỏ;
- Cao độ nền : +0,0m – 0,5m so với mặt vỉa hè.

f. Đất hạ tầng kỹ thuật

- Mật độ xây dựng : ≤ 5%;
- Hệ số sử dụng đất : ≤ 0,05 lần;
- Chiều cao : ≤ 3,5m;
- Chỉ giới xây dựng : 0m so với chỉ giới đường đỏ;
- Cao độ nền : +0,0m – 0,5m so với mặt vỉa hè.

2. Quy định về hình thức kiến trúc. cảnh quan

a. Nguyên tắc chung

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 của quy hoạch này

b. Quy định về hình khối, đường nét công trình kiến trúc:

Đường nét hình khối công trình kiến trúc theo khuynh hướng hiện đại. Đặc biệt, công trình khách sạn dịch vụ nên chú ý về tổng thể kiến trúc, trong điều kiện cho phép nên khuyến khích tổ chức thi tuyển về tổng thể để làm và đạt hiệu quả thiết kế công trình hiệu quả hơn, tạo công trình điểm nhấn, hình ảnh cho khu vực.

Các công trình phải tôn trọng, tôn lên đặc trưng của khu vực Mũi Nghinh Phong với địa hình là dốc núi. Các hình khối, đường nét công trình phải phù hợp với khí hậu là gió thổi mạnh vào khu vực.

Các công trình dịch vụ khác liên kết với nhau bởi hành lang đi bộ trên cao do đó thiết kế hình dáng đơn giản nhưng mạnh mẽ và hiện đại, tránh sử dụng quá cầu kỳ các chi tiết.

c. Quy định về vật liệu sử dụng:

Ưu tiên sử dụng vật liệu địa phương phù hợp với điều kiện thổ nhưỡng của khu vực, tạo sự thoáng mát, dễ chịu về cảm giác.

Khuyến khích sử dụng mái trồng cây xanh tạo nên sự hài hòa, phù hợp với cảnh quan tự nhiên trong khu vực. Vật liệu bền vững với khí hậu và thiên nhiên địa phương.

d. Quy định về màu sắc sử dụng:

Trên bề mặt công trình sử dụng các màu tươi mát và sáng, hài hòa với màu biển và cát, cây xanh.... Hạn chế dùng nhiều các màu tối, sẫm gây cảm giác khó chịu về thị giác, nóng bức về cảm giác và gây tâm lý phản cảm, khi cần thiết sử dụng các tông màu tối thì cần thiết phải có sự cân nhắc và tư vấn của các đơn vị chuyên môn.

3. Vật thể kiến trúc và cây xanh cảnh quan

a. Vật thể kiến trúc

Chú ý khi tạo hình các công trình biểu tượng điểm nhấn, chụp hình, ngắm cảnh.... có đường nét tỷ lệ lớn cần thiết kế theo đúng chủ đề ý tưởng tổng thể, tránh cảm giác quá tương phản với kiến trúc công trình trong khu vực.

Kiến trúc cảnh quan tại các không gian trống như vườn hoa, công viên nên chú ý tỷ lệ để các vật thể kiến trúc như tượng, phù điêu, ghế nghỉ, đài phun nước... không lấn át công trình.

Tại các khu vực công viên, đường dạo nên bố trí kết hợp cây xanh và khu vực nghỉ chân như chòi, ghế nghỉ, thiết kế khéo léo chìm vào thiên nhiên.

b. Cây xanh cảnh quan, không gian mở

Tận dụng cấu trúc địa hình tự nhiên là các thảm thực vật sườn dốc bám theo trục đường Hạ Long, cải tạo cảnh quan liên kết thành hệ thống các khuôn viên, vườn hoa, sân trong, mặt nước trong các tổ hợp công trình dịch vụ, nhằm tạo sự liên kết mảng xanh mạnh mẽ cho khu vực.

Xây dựng hệ thống cây xanh, không gian mở đóng vai trò quan trọng trong việc phát triển và tạo mỹ quan khu vực. đáp ứng nhu cầu vui chơi giải trí, nghỉ ngơi thư giãn của du khách, Ngoài ra cây xanh còn có tác dụng kiểm soát giao thông, bao gồm xe điện, xe đạp và người đi bộ, Các bụi thấp, đường viền cây xanh trong vườn hoa công viên vừa có tác dụng trang trí vừa có tác dụng định hướng cho người đi bộ. Hàng cây bên đường có tác dụng định hướng, nhất là vào ban đêm sự phản chiếu của các trụ đèn gốc cây là những tín hiệu chỉ dẫn cho người đi đường.

Hệ thống không gian mở bao gồm:

- Không gian mở trung tâm theo chiều rộng: tập trung đông người đi bộ, kết nối với đường dẫn ra đảo Hòn Bà;
- Tuyến không gian mở theo chiều dọc, kết hợp với trục giao thông chính: liên kết các chuỗi hoạt động trong toàn bộ khu vực; Bố trí tuyến đi bộ dọc biển và không gian mở, Các điểm cảnh quan nổi bật của khu vực sẽ có Cổng Mặt trời nằm tại vị trí lối vào dự án, khu vực quảng trường Mặt trời, Đồi Vọng nguyệt nằm tại điểm cuối của dự án.
- Khu vực bãi cát phía ngoài biển với mục đích công cộng, phục vụ cộng đồng.

Bố cục cây xanh khuôn viên, vườn hoa, cây xanh trục đường cần được nghiên cứu trên cơ sở phân tích về các điều kiện vi khí hậu của khu đất thiết kế, phải lựa chọn được giải pháp tối ưu để hạn chế tác động xấu của hướng nắng, hướng gió với công trình kiến trúc;

Tổ chức không gian xanh phải tận dụng, khai thác, lựa chọn đất đai thích hợp, phải kết hợp hài hoà với mặt nước, với môi trường xung quanh, tổ chức thành hệ thống với nhiều dạng phong phú: tuyến, điểm, diện;

Hình khối, màu sắc, hình thức chủ đạo của hệ thống cây xanh, mặt nước phải phù hợp với không gian chung và tính chất sử dụng của từng công trình kiến trúc;

Khi thiết kế công viên, vườn hoa phải lựa chọn loại cây trồng và giải pháp thích hợp nhằm tạo được bản sắc địa phương, dân tộc và hiện đại. Ngoài ra phải phù hợp với Đề án phát triển cây xanh thành phố Vũng Tàu.

Quy cách cây trồng theo quy định hiện hành.

Điều 8. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường nội bộ; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật.

1. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường nội bộ

Đối với tổ hợp công trình bao gồm phần đế công trình và tháp cao phía trên thì các khoảng lùi công trình cần phù hợp theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

Chỉ giới đường đỏ là đường ranh giới phân định ranh giới giữa phần đất được xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc các công trình kỹ thuật hạ tầng.

Chỉ giới xây dựng là đường giới hạn cho phép xây dựng công trình trên ô đất.

Cao độ thiết kế của hệ thống giao thông được ghi tại giao điểm của các tim đường tại các nút giao thông trong bản đồ chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

Khoảng lùi: Đảm bảo tuân thủ khoảng lùi tối thiểu đã được quy định trong đồ án. đảm bảo tính thống nhất trên tuyến phố, khuyến khích nghiên cứu khoảng lùi lớn hơn so với khoảng lùi đã được xác lập trong đồ án, khoảng lùi công trình đồng nhất, đủ khoảng cách cảm thụ không gian khu vực. Đảm bảo không gian công cộng đi bộ và cây xanh cảnh quan hai bên đường. Đảm bảo các chức năng sử dụng đất hai bên đường đã xác lập đối với các tuyến đường chính quan trọng.

(Quy định về khoảng lùi các công trình được xác lập cụ thể trong Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ. chỉ giới xây dựng).

2. Phạm vi bảo vệ. hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật:

Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật thực hiện phù hợp với Quy chuẩn, tiêu chuẩn ngành và các quy định hiện hành có liên quan.

Giải pháp thiết kế các công trình đường dây, đường ống kỹ thuật cần tuân thủ theo phương án quy hoạch được phê duyệt.

Đường dây. đường ống được bố trí trên vỉa hè theo thứ tự như sau: Đèn chiếu sáng, ống thoát nước mưa, cống thoát nước bẩn, cây bóng mát, cột điện, đường dây đường ống bưu chính, ống cấp nước sạch.

Ở khu vực có đường ống giao nhau thì đường ống đặt theo thứ tự từ trên xuống. Thông tin, cấp điện, ống cấp nước, cống thoát nước mưa, cống thoát nước bẩn *(thực tế tuỳ từng vị trí cụ thể xử lý cho phù hợp).*

Các đấu nối của các hệ thống kỹ thuật hạ tầng phải được xác định rõ trong hồ sơ thiết kế thi công các hệ thống kỹ thuật hạ tầng.

Điều 9. Danh mục và quy định về bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang các công trình kiến trúc, di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan.

Khu vực chủ yếu xây dựng mới. hiện trạng bao gồm một phần cảnh quan thảm thực vật bám sát với địa hình sườn dốc hướng từ đường Hạ Long ra biển Đông. bãi cát và đá tự nhiên, con đường sỏi đá dẫn ra đảo Hòn Bà.

Mạng lưới không gian được phát triển từ hiện trạng điều kiện tự nhiên của khu vực. tôn trọng cảnh quan tự nhiên, địa hình, mặt nước. Hình thành trục trung tâm từ điểm nhìn núi Nhỏ, tượng chúa Kitô và công viên Tao Phùng hướng về miếu Hòn Bà. tạo thành trục văn hóa chính.

Khuyến khích bảo tồn, cải tạo cảnh quan thảm thực vật, cây xanh và địa hình sườn dốc hiện hữu, đồng thời cải tạo và nâng cấp tuyến đường ra đảo Hòn Bà. liên kết với cảnh quan thiết kế mới hình thành trục cảnh quan chính cho khu vực.

Giữ nguyên hiện trạng công trình Miếu Hòn Bà, đề xuất bố trí các điểm vọng cảnh xung quanh đảo Hòn Bà, cao độ thấp hơn công trình tôn giáo nhằm khai thác hiệu quả hơn cảnh quan và chức năng du lịch trong khu vực.

Điều 10. Yêu cầu, biện pháp bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật bảo vệ môi trường.

Nước thải sinh hoạt và chất thải vệ sinh được xử lý trong các bể tự hoại và giếng thấm của từng công trình, sau khi đạt yêu cầu vệ sinh môi trường mới đưa vào hệ thống thoát nước thải chung. Đồng thời không làm ảnh hưởng đến các công trình hạ tầng kỹ thuật chủ yếu như: Đường giao thông, tuyến cống thoát nước, tuyến truyền dẫn cấp nước và các công trình đầu mối kỹ thuật....

Không được vi phạm hành lang bảo vệ các công trình theo quy định của Nhà nước.

Các quy định khác phải tuân theo các quy định tại:

- Căn cứ Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;

- Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 được Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 17/11/2020;

- Căn cứ Thông tư 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. Trong đó quy định hồ sơ thuyết minh đồ án quy hoạch có phân tích, đánh giá về môi trường của khu vực quy hoạch;

- Căn cứ Thông tư số 25/2019/TT-BTNMT ngày 31/12/2019 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết thi hành một số điều của Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13 tháng 5 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật bảo vệ môi trường và quy định quản lý hoạt động dịch vụ quan trắc môi trường;

- Căn cứ Thông tư số 36/2015/TT-BTNMT ngày 30/6/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về quản lý chất thải nguy hại;

- Chất lượng nước đạt quy chuẩn QCVN 08:2015/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước mặt;

- QCVN 09:2015/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước ngầm và QCVN 14:2008/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt;

- Chất lượng không khí đạt QCVN 05:2013/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng không khí xung quanh và QCVN 06:2009/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về một số chất độc hại trong không khí xung quanh. Và các quy định hiện hành khác có liên quan.

Điều 11. Quy định về hệ thống hạ tầng kỹ thuật

1. Quy định chung

Tuân thủ các quy hoạch dự án đang triển khai trong khu vực;

Tận dụng triệt để địa hình tự nhiên, hạn chế tối đa công tác đào đắp, phá vỡ sinh thái tự nhiên và khối lượng san đắp nền kinh tế nhất.

Xác định cao độ xây dựng cho khu vực đảm bảo yêu cầu kĩ thuật phù hợp với cấp đô thị, mức độ bảo vệ đô thị, tận dụng tối đa địa hình tự nhiên, tránh đào đắp lớn, tránh ngập úng.

Xác định lưu vực và hướng thoát nước chính phù hợp với địa hình tự nhiên, tận dụng hệ thống kênh chính hiện có làm các trục tiêu nước chính cho khu vực khi mưa lớn gây lũ.

Xác định các công trình tiêu đầu mối kết hợp với hệ thống đê, tiêu nước cho các khu vực thấp trũng trong đê.

Xác định các vùng có nguy cơ chịu ảnh hưởng của thiên tai và các giải pháp phòng chống thiên tai.

Cao độ nền khống chế xây dựng công trình trên đất liền, lục địa theo hệ cao độ Quốc gia (VN2000).

Hệ thống thoát nước mưa đảm bảo tự chảy, thoát nước nhanh không gây ngập úng.

Ngăn cấm việc đấu nối xả thải từ mọi nguồn phát sinh vào hệ thống rãnh. mương và cống ngầm của hệ thống thoát nước mưa.

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

2. San nền

Khu vực chịu ảnh hưởng của chế độ thủy triều cũng như là cao độ của sóng biển. Tiến hành san nền đảm bảo khu vực không bị ảnh hưởng bởi thủy triều và sóng leo của biển. Ngoài ra kết hợp hài hòa giữa mặt bằng tổ chức không gian và tận dụng địa hình tự nhiên để san đắp nền với mức ít nhất.

Nền sau khi san đắp thuận tiện cho việc thoát nước mặt tự chảy vào hệ thống thoát nước mưa, độ dốc đường thuận tiện cho giao thông đô thị.

Xây dựng tuyến kè ở vị trí tiếp giáp với phần bãi cát phía Đông với đỉnh kè kiến nghị áp dụng là +4.00m. Kết cấu kè được tính toán và thiết kế kỹ ở bước sau.

3. Hệ thống giao thông

Hệ thống giao thông đảm bảo đáp ứng nhu cầu vận tải, đi lại trong khu vực.

Các tuyến giao thông đảm bảo liên hệ với các tuyến đường đô thị qua các nút giao thông được xử lý bảo đảm an toàn giao thông.

Mạng lưới đường quy hoạch đảm bảo phân khu chức năng đô thị hợp lý. Kết nối mạng lưới giao thông các khu vực lân cận và bám sát mạng lưới giao thông của Đồ án Quy hoạch đã được duyệt.

- ***Giao thông đối ngoại***

- Đường Thùy Vân và Hạ Long là tuyến đường ven biển của thành phố Vũng Tàu có lộ giới 30m, có chức năng kết nối Quốc lộ 51 đến khu vực Bãi Trước của thành phố Vũng Tàu. Xe cơ giới tiếp cận vào khu vực quy hoạch tại vị trí nút giao đường D1 và đường Hạ Long, khi vào khu quy hoạch các loại xe cơ giới sẽ đỗ xe tại 2 bãi xe phía Bắc đầu đường D1 sau đó sử dụng xe điện để lưu thông cũng như tiếp cận các khu vực chức năng bên trong khu vực quy hoạch.

▪ ***Giao thông đối nội***

- **Đường D1** cho xe điện lưu thông và xe cứu hỏa trong trường hợp có cháy xảy ra có quy mô dự kiến như sau:

+ Lộ giới: 13m (mặt cắt 1-1)

+ Mặt đường: 2x3,5m

+ Lề đường: 2x3m.

Đây là tuyến xe điện nội khu dọc theo chiều dài khu du lịch; Có thể được sử dụng vào mục đích công cộng. phục vụ các sự kiện đặc biệt theo yêu cầu của địa phương.

- **Đường đi bộ** bên trong khu quy hoạch có quy mô dự kiến như sau:

+ Lộ giới: 7m (mặt cắt 2-2)

+ Mặt đường: 7m

▪ ***Công trình giao thông***

- Bố trí hai bãi xe nổi tại đầu đường D1 ở phía Bắc khu quy hoạch có tổng diện tích là 7.573m2 với 545 chỗ đỗ xe.

Bảng 2. Bảng tổng hợp khối lượng giao thông

TT	Tên đường	Mặt cắt	Chiều dài (m)	Lộ giới (m)	Chiều rộng đường (m)		Tổng diện tích (m^2)
					Mặt đường	Vỉa hè	
A	**Giao thông đối ngoại**		-				-
1	Đường Hạ Long	-	-				-
2	Đường Thùy Vân	-	-				-
B	**Giao thông đối nội**		**1.116.53**				**12.675.88**
1	Đường D1	1-1	855.53	13.0	2x3.5	2x3.0	11.290.24
2	Đường đi bộ	2-2	261.00	7.0	7.0	-	1.827.00
II	**Bãi xe**						**7.573.00**
1	BGX.01						3.580.00
2	BGX.02						3.993.00
	Bù trừ giao lộ						**633.11**
	Tổng		**1.116.53**				**13.582.00**
Ghi chú: Phần diện tích giao thông chỉ tính trong phạm vi ranh quy hoạch							

4. Thoát nước mưa

Thiết kế hệ thống thoát nước mưa riêng biệt với hệ thống thoát nước thải sinh hoạt. Hệ thống đường cống, mương đảm bảo cho nước mưa tự chảy.

Sử dụng cống tròn BTCT D600, D800, D1000, D1200 ở khu vực có địa hình bằng phẳng.

Mạng lưới được tính toán theo phương pháp cường độ giới hạn đảm bảo chu kỳ ngập P= 5 năm/lần.

Tuân thủ các hệ thống các quy chuẩn. tiêu chuẩn và quy phạm được sử dụng thiết kế hệ thống cấp thoát nước ngoài nhà và cho công trình.

Nước mưa của toàn bộ khu vực quy hoạch được thu gom vào các tuyến cống chạy dọc theo trục đường D1 sau đó thoát ra biển tại vị trí cửa xả được đặt ở phía Bắc.

Hiện tại trên đường Hạ Long có 2 tuyến cống D600 băng đường, bố trí mương bê tông nắp đan B800 đón nước từ 2 cống hiện trạng này sau đó kết nối vào hệ thống thoát nước mưa của khu quy hoạch.

5. Thoát nước thải và quản lý chất thải rắn

a. Thoát nước thải

Xây dựng hệ thống thoát nước thải của khu quy hoạch là hệ thống thoát nước riêng với thoát nước mưa.

Nước thải sinh hoạt trước khi đổ vào hệ thống đường cống gom nếu cần sẽ được xử lý cục bộ trong từng công trình.

Cống thoát nước thải sử dụng vật liệu HDPE có đường kính từ D200.

Cống có áp sử dụng vật liệu HDPE có đường kính là D50.

Toàn bộ nước thải của khu vực quy hoạch thu gom bằng các hố ga thu nước thải được bố trí dọc theo vỉa hè. nước thải của khu quy hoạch sẽ được đấu nối vào tuyến cống gom.

Trạm bơm nước thải sử dụng bơm thả chìm đặt trong giếng kín không cần khoảng cách an toàn môi trường, nhưng phải có ống thông hơi xả mùi hôi tại cao độ >=3m so với cao độ mặt đất theo quy hoạch được duyệt tại vị trí đó.

b. Rác thải

Tỷ lệ thu gom chất thải rắn trong khu quy hoạch đạt 100%.

Hình thức thu gom: Việc thu gom rác được thực hiện từ từng công trình và tại tại các không gian mở, đường dạo.

Thu gom rác tại các khu: Mỗi công trình du lịch và công trình dịch vụ sẽ tự thu gom vào thùng rác từng công trình. Bố trí thùng rác trên đường dạo. Sau đó được các công nhân vệ sinh thu gom và tập kết tại nhà trung chuyển rác không cố định được bố trí tại khu vực hạ tầng tại ô đất HTKT.01. Trạm trung chuyển rác được bố trí trong khu khu đất 280m², với diện tích xây dựng khoảng 56m². xung quanh được trồng cây đảm bao che chắn cảnh quan, cách các khu vực khách sạn trên 30m nhằm đảm bảo không ảnh hưởng đến cảnh quan và các vấn đề về mùi.

Vận chuyển rác: Dùng xe chuyên dụng để thu gom và vận chuyển rác từ nhà trung chuyển đến khu xử lý rác thải tập trung của thành phố. Việc thu gom và vận chuyển rác từ khu vực đến nơi xử lý do đơn vị chuyên trách thực hiện.

c. Môi trường:

Vấn đề môi trường cần được cân nhắc rất kỹ bao gồm các yếu tố ảnh hưởng, sự cân bằng giữa các lợi ích kinh tế xã hội trong việc khai thác du lịch và bảo vệ môi trường. các biện pháp giảm thiểu tác hại. Các mục tiêu quy hoạch phải được xây dựng, đánh giá và sửa đổi để phù hợp với các vấn đề và mục tiêu môi trường đồ án đề ra để tạo dựng một khu du lịch phát triển bền vững về môi trường, các mục tiêu cụ thể.

6. Hệ thống cấp nước, PCCC

a. Nguồn nước cấp

Nguồn nước cấp cho khu quy hoạch dự kiến lấy từ đường ống HDPE D225 trên đường Hạ Long, đường ống này được dẫn từ nhà máy nước Hồ Đá Đen có công suất hiện hữu 110.000 m3/ng.đ.

b. Giải pháp cấp nước

Hệ thống cấp nước được thiết kế mới hoàn toàn.

Từ tuyến ống cấp nước HDPE D225 tổ chức 02 vị trí đấu nối tuyến ống cấp nước dẫn nước về khu quy hoạch.

Mạng lưới cấp nước của khu quy hoạch được thiết kế dạng mạng lưới vòng kết hợp với mạng lưới cụt. Đường ống sử dụng ống HDPE đường kính D110.

Các đường ống cấp nước được bố trí dưới vỉa hè đi đến từng công trình trong khu. Đối với những đoạn ống đặt trên vỉa hè, chiều sâu tối thiểu của lớp đất đắp trên lưng ống phải lớn hơn 0,5m.

Tại các vị trí có 2 tuyến ống trở lên đấu nối với nhau phải bố trí các van khóa để có thể cách ly khi cần thiết.

c. Phòng cháy chữa cháy

Dựa vào mạng lưới cấp nước, bố trí các trụ cứu hỏa tại ngã ba, ngã tư hoặc tại những nơi tập trung đông dân, khoảng cách giữa hai trụ từ 100-150 m. Tổng số trụ cứu hỏa của khu vực quy hoạch 7 trụ, các trụ cứu hỏa được bố trí trên vỉa hè.

Lưu lượng cấp nước chữa cháy là 10l/s cho mỗi đám cháy, với 1 đám cháy xảy ra đồng thời.

Tổ chức lực lượng phòng cháy chữa cháy và giáo dục ý thức của người dân sinh sống và làm việc trên địa bàn khu vực quy hoạch về phòng cháy chữa cháy.

7. Hệ thống cấp điện

a. Nguồn cấp điện:

Giai đoạn đầu: Nguồn cung cấp điện cho khu quy hoạch lấy từ tuyến dây hiện hữu đi nổi trên đường Hạ Long. Dùng trụ bê tông ly tâm để hạ ngầm dây trung thế sau đó dẫn đến các trạm biến áp 22/0,4kV.

Giai đoạn sau: Nguồn cung cấp điện được đấu nối vào tuyến dây 22kV XLPE-3x240mm² theo quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu, tuyến dây theo quy hoạch thành phố Vũng Tàu lấy nguồn từ trạm biến áp 110/22kV Thắng Tam công suất 2x63 MVA.

b. Trạm biến áp

Trạm hạ áp sử dụng loại trạm hoa sen, kios hoặc trạm trong nhà.

Vị trí đặt trạm: trạm được đặt trên phần cây xanh để đảm bảo thẩm mỹ cho khu vực quy hoạch. Trạm biến áp có điện áp vào là 22kV và điện áp ra là 0,4kV. bán kính phục vụ của trạm dưới khoảng 300m (bố trí máy phát đảm bảo công suất 100% khi xảy ra sự cố).

c. Lưới điện

Mạng lưới trung thế:

Tuyến trung thế ngầm 22kV cấp cho các trạm biến cáp sử dụng loại cáp đồng chống thấm có lớp giáp kim loại bảo vệ. Cáp luồn trong ống nhựa xoắn chịu lực HDPE tiết diện tích hợp.

Mạng lưới hạ thế:

Lưới điện hạ thế 0.4KV trong khu vực sử dụng cáp ngầm, điện áp 220/380V. kết cấu hình tia. Từ các trạm biến áp sẽ có các tuyến cáp ngầm hạ thế cấp điện cho các tủ điện phân phối cho từng nhóm phụ tải (tiết diện từ 70mm2 đến 150mm2) và từ tủ phân phối sẽ có các tuyến cáp cấp cho các hộ tiêu thụ. Tủ phân phối sẽ được đặt trên bệ xây trong vỉa hè quy hoạch.

Bán kính phục vụ của mạng lưới điện hạ thế đảm bảo nhỏ hơn hoặc bằng 300m. Cáp hạ thế có thể đi chung cùng rãnh với cáp trung thế, bán kính tại các điểm uốn cong >=1,2m.

Mạng lưới chiếu sáng:

Mạng lưới chiếu sáng đường trong khu vực sử dụng cáp ngầm. tiết diện 4x10mm2. Chiếu sáng đường chính sử dụng đèn bóng LED lắp trên các cột thép tròn côn, cao 6-12m, khoảng cách tính toán giữa các cột trung bình là 30-35m. .

Hệ thống đèn chiếu sáng trong khu vực sẽ được đóng cắt điện bởi các tủ điện theo chế độ thời gian đặt sẵn nhằm tiết kiệm điện năng.

8. Hệ thống thông tin liên lạc

Xây dựng và phát triển cơ sở hạ tầng viễn thông của khu vực quy hoạch, có độ bao phủ rộng khắp, dung lượng lớn, chất lượng cao, cung cấp đa dịch vụ và hoạt động có hiệu quả. Đảm bảo về nhu cầu thông tin liên lạc cũng như thuê bao điện thoại cố định và thông tin di động; mạng internet cũng như mạng truyền hình của toàn khu.

Đảm bảo độ tin cậy của hệ thống thông tin liên lạc. Xây dựng mạng lưới thông tin kỹ thuật số như điện thoại, internet, tuyền hình kỹ thuật số...đảm bảo theo tiêu chuẩn, quy chuẩn ngành.

CHƯƠNG III. ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 12.

Điều lệ này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 13.

Mọi vi phạm các điều khoản của Điều lệ này tùy theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ được xử lý vi phạm hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình triển khai thực hiện nếu có phát sinh những văn bản quy phạm pháp luật có liên quan đến quy định quản lý quy hoạch và xây dựng sẽ được Chủ đầu tư bổ sung điều chỉnh cho phù hợp với thực tế và trình thỏa thuận các cấp có thẩm quyền.

Điều 14.

Các cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng căn cứ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu vực Mũi Nghinh Phong và quy định này tổ chức kiểm tra và hướng dẫn việc thực hiện xây dựng theo quy hoạch và quy định hiện hành.

Điều 15.

Quy định quản lý xây dựng Khu vực Mũi Nghinh Phong, phường 2, thành phố Vũng Tàu gồm 3 chương, 15 điều được ban hành và lưu giữ tại các nơi có liên quan để triển khai tổ chức thực hiện.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VŨNG TÀU	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 6690/QĐ-UBND	*Vũng Tàu, ngày 05 tháng 8 năm 2024*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vực Mũi Nghinh Phong, Phường 2, thành phố Vũng Tàu

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VŨNG TÀU

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

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;

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 liên quan 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 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 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 07/4/2010 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;

Căn cứ 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; Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 về việc 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 1629/QĐ-TTg ngày 16/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ về Phê duyệt Quy hoạch tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

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 1974/QĐ-UBND ngày 26/7/2024 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Núi Lớn – Núi Nhỏ, thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Quyết định số 1611/QĐ-UBND ngày 01/6/2022 của UBND Tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu vực Mũi Nghinh Phong, Phường 2, thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Quyết định số 2827/QĐ-UBND ngày 04/4/2024 của UBND thành phố Vũng Tàu về việc phê duyệt điều chỉnh Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vực Mũi Nghinh Phong, Phường 2, thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Quyết định số 24/2023/QĐ-UBND ngày 13/6/2023 của UBND Tỉnh về bãi bỏ Quyết định số 29/2017/QĐ-UBND ngày 10/10/2017 của UBND Tỉnh về việc quy định các khu vực và dự án có ý nghĩa quan trọng trong các đô thị trên địa bàn tỉnh; .

Căn cứ Văn bản số 9134/UBND-VP ngày 14/7/2023 của UBND Tỉnh về công tác lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đối với các khu đất đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Thông báo số 149/TB-UBND ngày 21/3/2023 của UBND Tỉnh về Kết luận của đồng chí Nguyễn Văn Thọ - Chủ tịch UBND tỉnh tại cuộc họp Tập thể UBND tỉnh nghe báo cáo Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu vực Mũi Nghinh Phong tại Phường 2, thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Thông báo số 48/TB-UBND ngày 23/01/2024 của UBND Tỉnh về Kết luận của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Tỉnh Lê Ngọc Khánh về việc đấu giá đất và chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dịch vụ du lịch, vui chơi giải trí, nghỉ

dưỡng, chất lượng cao 138.389,4m2 tại Phường 2, thành phố Vũng Tàu theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất;

Căn cứ Thông báo số 129/TB-UBND ngày 01/3/2024 của UBND Tỉnh về Kết luận của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân 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 Thông báo kết luận số 1182A/TB-UBND ngày 04/5/2024 của UBND thành phố Vũng Tàu về kết luận cuộc họp nghe báo cáo phương án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vực Mũi Nghinh Phong, Phường 2, thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Thông báo Kết luận số 4630-TB/BCSĐ ngày 04/7/2024 của Ban Cán sự Đảng UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về kết luận cuộc họp nghe báo cáo phương án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vực Mũi Nghinh Phong, Phường 2, thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Thông báo Kết luận số 541/TB-UBND ngày 04/7/2024 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về kết luận cuộc họp nghe báo cáo phương án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vực Mũi Nghinh Phong, Phường 2, thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Thông báo số 158/TB-HĐTĐ ngày 15/7/2024 của UBND thành phố Vũng Tàu về kết luận cuộc họp Hội đồng thẩm định về đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vực Mũi Nghinh Phong, Phường 2, thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Tờ trình số 4720/TTr-BCSĐ ngày 16/7/2024 của Ban Cán sự Đảng UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc báo cáo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vực Mũi Nghinh Phong, Phường 2, thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Thông báo số 2224-TB/TU ngày 18/7/2024 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy Bà Rịa – Vũng Tàu về công tác đấu giá đất, Kế hoạch đấu giá đất năm 2024, 2025 và 02 đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị đường 3 Tháng 2 tại Phường 10, 11, thành phố Vũng Tàu và đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vực Mũi Nghinh Phong tại Phường 2, thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Văn bản số 3836/SXD-QHKT ngày 19/7/2024 của Sở Xây dựng về việc ý kiến về nội dung đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vực Mũi Nghinh Phong, Phường 2, thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Thông báo Kết luận số 4101-KL/TU ngày 22/7/2024 của Ban Thường vụ Thành ủy Vũng Tàu về nội dung đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vực Mũi Nghinh Phong, Phường 2, thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Thông báo Kết luận số 4128-KL/TU ngày 29/7/2024 của Ban Thường vụ Thành ủy Vũng Tàu về nội dung đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vực Mũi Nghinh Phong, Phường 2, thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Văn bản số 3568-CV/TU ngày 31/7/2024 của Ban Thường vụ Thành ủy Vũng Tàu cho ý kiến về nội dung đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vực Mũi Nghinh Phong, Phường 2, thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Thông báo Kết luận số 1652/TB-UBND ngày 05/08/2024 của UBND Thành phố về họp Thường trực UBND TPVT ngày 04/8/2024;

Căn cứ các văn bản của các Sở, ngành tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và cơ quan, đơn vị liên quan góp ý về đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vực Mũi Nghinh Phong, Phường 2, thành phố Vũng Tàu;

Trên cơ sở ý kiến của cộng đồng dân cư về về đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vực Mũi Nghinh Phong, Phường 2, thành phố Vũng Tàu đã được UBND Phường 2 tổng hợp kết quả tại Văn bản số 991/UBND-XD ngày 14/6/2024 (Tổng hợp kết quả đợt 1) và Văn bản số 1158/UBND-XD ngày 09/7/2024 (Tổng hợp kết quả đợt 2);

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 7981/UBND-VP ngày 22/7/2024 về đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vực Mũi Nghinh Phong, Phường 2, thành phố Vũng Tàu (kết quả 17/17 phiếu biểu quyết đồng ý, đạt tỷ lệ 100%);

Xét đề nghị của Phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 2324/TTr-QLĐT ngày 22/7/2024, Tờ trình số 2493/TTr-QLĐT ngày 05/8/2024 và Báo cáo thẩm định số 2323/BC-QLĐT ngày 22/7/2024 của Phòng Quản lý đô thị về việc thẩm định đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vực Mũi Nghinh Phong, Phường 2, thành phố Vũng Tàu.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vực Mũi Nghinh Phong, Phường 2, thành phố Vũng Tàu với nội dung như sau:

1. Phạm vi, ranh giới:

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vực Mũi Nghinh Phong, Phường 2, thành phố Vũng Tàu có giới hạn như sau:

- Phía Tây Bắc và Đông Bắc giáp: Đường Hạ Long;

- Các phía còn lại giáp: Biển Đông.

2. Quy mô và tính chất:

- Quy mô diện tích: Khoảng 13,84ha.

- Quy mô du lịch: Tối đa 3.000 người *(gồm du khách và phục vụ).*

- Tính chất: Là khu dịch vụ du lịch, vui chơi giải trí, nghỉ dưỡng, chất lượng cao, đảm bảo phát triển hài hòa với cảnh quan, môi trường khu vực xung quanh.

3. Quy hoạch sử dụng đất:

a) Khu vực quy hoạch gồm các khu chức năng sau:

Tổng mặt bằng khu đất lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, cơ cấu quỹ đất được phân thành các loại sau:

- Đất công trình dịch vụ du lịch;

- Đất công trình dịch vụ;

- Đất bãi đỗ xe;

- Đất bãi cát;

- Đất quảng trường;

- Đất cây xanh sử dụng hạn chế;

- Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác;

- Đất giao thông.

b) Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất:

Bảng 1. Bảng thống kê cơ cấu sử dụng đất

STT	LOẠI ĐẤT / KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH *(m²)*	TỶ LỆ *(%)*
1	Đất công trình dịch vụ du lịch	53.612	38,74
2	Đất công trình dịch vụ	8.075	5.84
3	Đất bãi đỗ xe	7.573	5.47
4	Đất bãi cát	30.446	22.00
5	Đất quảng trường	4.723	3.41
6	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	20.098	14.52
7	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	280	0,20
8	Đất giao thông	13.582	9,82
Tổng		**138,389**	**100.00**

c) Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

- Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu lập quy hoạch ***(13,8 ha)***

+ Mật độ xây dựng toàn khu tối đa 18,8%;
+ Tầng cao xây dựng từ 01-10 tầng;
+ Hệ số sử dụng đất toàn khu 1,00 lần, đảm bảo tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng *(QCVN 01:2021/BXD)*, Quy hoạch chung và Quy hoạch phân khu được duyệt.

- Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chi tiết từng lô: Các chỉ tiêu quy hoạch của từng lô đất được đảm bảo tuân thủ Nhiệm vụ quy hoạch, quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, các đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu, Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Núi Lớn – Núi Nhỏ tại Quyết định số 3421/QĐ-UBND ngày 16/12/2019.

Bảng 2. Bảng chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật từng lô

STT	Loại đất/ Ký hiệu	Diện tích *(m²)*	Tỷ lệ *(%)*	MĐXD tối đa *(%)*	Tầng cao tối đa *(tầng)*	Hệ số sử dụng đất tối đa *(lần)*
1	**Đất công trình dịch vụ du lịch**	**53,612**	**38.74**	**45**	**3-10**	**4.50**
	DVDL.01	13,656	9.87	45.0	10	4.50
	DVDL.02	15,479	11.19	35.0	06	2.10
	DVDL.03	13,509	9.76	35.0	04	1.40
	DVDL.04	10,968	7.93	35.0	03	1.05

STT	Loại đất/ Ký hiệu	Diện tích *(m²)*	Tỷ lệ *(%)*	MĐXD tối đa *(%)*	Tầng cao tối đa *(tầng)*	Hệ số sử dụng đất tối đa *(lần)*
2	**Đất công trình dịch vụ**	**8,075**	**5.84**	**35.0**	**03**	**1.05**
	DV.01	2,416	1.75	35.0	03	1.05
	DV.02	2,126	1.54	35.0	03	1.05
	DV.03	3,533	2.55	25.0	01	0.25
3	**Đất bãi đỗ xe**	**7,573**	**5.47**	**60.0**	**03**	**1.80**
	BGX.01	3,580	2.59	60.0	03	1.80
	BGX.02	3,993	2.89	10.0	01	0.10
4	**Bãi cát (công cộng)**	**30,446**	**22.00**	-	-	-
	BC	30,446	22.00	-	-	-
5	**Quảng trường *(khai thác công cộng)***	**4,723**	**3.41**	**5.0**	**01**	**0.05**
	QT.01	3,776	2.73	5.0	01	0.05
	QT.02	947	0.68	-	-	-
6	**Đất cây xanh sử dụng hạn chế**	**20,098**	**14.52**	**3.0**	**01**	**0.03**
	CXHC.01	2,444	1.77	3.0	01	0.03
	CXHC.02	1,893	1.37	3.0	01	0.03
	CXHC.03	654	0.47	-	-	-
	CXHC.04	2,384	1.72	3.0	01	0.03
	CXHC.05	481	0.35	3.0	01	0.03
	CXHC.06	8,000	5.78	3.0	01	0.03
	CXHC.07	4,242	3.07	3.0	01	0.03
7	**Đất hạ tầng kỹ thuật khác**	**280**	**0,20**			
	HTKT.01	280	0,20	20,0	1	0.20
8	**Đất giao thông**	**13.582**	**9,82**	-	-	-
Tổng		**138,389**	**100.00**			
Mật độ xây dựng		***18,8 %***				
Hệ số sử dụng đất		***1,00 lần***				

Lưu ý:** Trường hợp, diện tích toàn dự án thay đổi theo phương án đấu giá quyền sử dụng đất *(không bao gồm phần quảng trường (mục 5) và bãi cát công cộng (mục 4)*, thì diện tích dự án là 10,3 ha, ***mật độ xây dựng gộp toàn khu là 25,0 %, hệ số sử dụng đất toàn khu 1,3 lần, các chỉ tiêu về mật độ xây dựng và hệ số sử dụng đất từng lô không thay đổi.

4. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

Mục tiêu khai thác tối đa cảnh quan thiên nhiên về phía biển, bảo tồn bãi cát tự nhiên, quy hoạch không gian mở lớn tại trục chính, đường dạo liên tục giúp kết nối toàn bộ khu vực, phục vụ tối đa nhu cầu nghỉ dưỡng chất lượng cao cho khách

du lịch; Phương án kiến trúc công trình đảm bảo kết nối không gian xuyên suốt, không che chắn tầm nhìn của khu vực Bãi Sau, vị trí đồi Con Heo, khu vực Núi Nhỏ với tượng đài chúa Kitô trên cơ sở tận dụng những lợi thế về giao thông, cảnh quan và điều kiện sử dụng đất.

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 sử dụng đất của quy hoạch này.

Khu vực được quy hoạch như sau:

4.1. Khu dịch vụ du lịch vui chơi giải trí cao tầng:

Vị trí tại Lô đất ký hiệu DVDL.01, tầng cao xây dựng 10 tầng, mật độ xây dựng gộp 45%, hệ số sử dụng đất 4,50 lần, đủ chiều cao để trở thành điểm nhấn cho khu vực, không che chắn tầm nhìn từ các vị trí trong khu vực như đồi Con Heo, đường Phan Chu Trinh *(Theo chỉ đạo của UBND Tỉnh tại Thông báo số 50/TB-UBND ngày 22/2/2023, Thông báo số 149/TB-UBND ngày 21/3/2023)*. Công trình có kiến trúc hiện đại, bao gồm: Tầng 01-03 sử dụng cho mục đích thương mại- dịch vụ; Tầng 04 -10 với mục đích khách sạn nghỉ dưỡng cao cấp.

4.2. Khu công trình dịch vụ du lịch thấp tầng:

Vị trí tại Lô đất ký hiệu DVDL.02, tầng cao xây dựng 06 tầng, mật độ xây dựng gộp 35%, hệ số sử dụng đất tối đa 2,10 lần và Lô đất ký hiệu DVDL.03 tầng cao xây dựng 04 tầng, mật độ xây dựng gộp 35%, hệ số sử dụng đất tối đa 1,40 lần. Đây là cụm công trình với với tính chất khách sạn, đường nét công trình hiện đại. Khu vực trên mái của các công trình này sẽ tạo ra các khu vực vườn hoa, đường dạo.

Vị trí tại Lô đất ký hiệu DVDL.04, tầng cao xây dựng 03 tầng, mật độ xây dựng 35%, hệ số sử dụng đất 1,05 lần, kết hợp khu DV.03 phía trước bố trí quầy dịch vụ kết hợp nhà hàng mặt nước. Được thiết kế với mật độ xây dựng thấp, hình thái kiến trúc hiện đại, lối thiết kế với hướng nhìn mở, hướng biển. Công trình sẽ được thiết kế tựa vào dốc đá nằm rìa đường Hạ Long. Chiều cao công trình đảm bảo không vượt quá cao độ đường Hạ Long. Các thiết kế chi tiết, dịch vụ tại khu vực này đạt yêu cầu nghỉ dưỡng chất lượng cao.

4.3. Khu không gian mở trung tâm:

- Không gian mở trung tâm kết nối đường Hạ Long đến bãi biển và đảo Hòn Bà. Đây là tuyến giao thông phục vụ công cộng cho người dân và du khách. Việc bố trí không gian mở tại khu vực này đảm bảo tuân thủ quy hoạch phân khu được duyệt.

- Giữ nguyên hiện trạng khu vực Hòn Bà và tuyến đường đá dẫn ra Hòn Bà. Đảm bảo các điều kiện phù hợp, thuận lợi nhất cho người dân và du khách tiếp cận khu vực Bãi tắm công cộng và khu vực Hòn Bà.

4.4. Cụm công trình dịch vụ trung tâm

Hai bên lối xuống Hòn Bà bố trí 02 cụm dịch vụ, Lô đất ký hiệu DV.01, DV.02, tầng cao xây dựng 03 tầng, mật độ xây dựng gộp 35%, hệ số sử dụng đất tối đa 1,05 lần, để phục vụ tất cả các dịch vụ của khu nghỉ dưỡng *(như nhà hàng, cà phê, spa chăm sóc sức khỏe, ..)*

4.5. Tuyến đi bộ dọc bờ biển và điểm cảnh quan nổi bật:

Bố trí tuyến đi bộ dọc biển và không gian mở. Các điểm cảnh quan nổi bật bố trí tại vị trí lối vào dự án, khu vực không gian mở trung tâm và tại điểm cuối của dự án.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

5.1. Quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng:

a) Quy hoạch giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Xe cơ giới tiếp cận vào khu vực quy hoạch tại vị trí nút giao đường D1 và đường Hạ Long, khi vào khu quy hoạch các loại xe cơ giới sẽ đỗ xe tại 2 bãi xe phía Bắc đầu đường D1 sau đó sử dụng xe điện để lưu thông cũng như tiếp cận các khu vực chức năng bên trong khu vực quy hoạch.

- Giao thông đối nội:

+ Đường D1 với lộ giới 13m *(Mặt cắt 1-1: 13m = 3m + 3,5m + 3,5m + 3m)*: Đây là tuyến xe điện nội khu dọc theo chiều dài khu du lịch; Được sử dụng vào mục đích công cộng khi tổ chức các sự kiện, theo yêu cầu của địa phương.

+ Đường đi bộ có lộ giới 7m.

b) Bãi đỗ xe: Tổng diện tích bãi đỗ xe là: 7.573m^2, tổng diện tích sàn đỗ xe 10.038m^2, bố trí 545 chỗ để xe; Trong đó bố trí hai bãi xe trong khu quy hoạch, cụ thể:

- Lô đất ký hiệu BGX.01: diện tích 3.580m^2, tầng cao 03 tầng, mật độ xây dựng 60%, hệ số sử dụng đất tối đa 1,8 lần, tổng diện tích sàn đỗ xe là 6.444m^2, tương ứng 345 chỗ đỗ xe, phần sân bãi có thể bố trí tối đa 40 chỗ đỗ xe.

- Lô đất ký hiệu BGX.02: diện tích 3.993m^2, tầng cao 01 tầng, mật độ xây dựng 10%, hệ số sử dụng đất tối đa 0,1 lần, với tính chất bãi đỗ xe ngoài trời, kết hợp với bãi đỗ xe điện với công suất đáp ứng 160 chỗ đỗ xe.

c) Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng: Tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng *(QCVN 01:2021/BXD)*

Bảng 3. Bảng tổng hợp khối lượng giao thông

STT	Tên đường	Mặt cắt	Chiều dài *(m)*	Lộ giới *(m)*	Chiều rộng đường (m)		Tổng diện tích *(m^2)*
					Mặt đường	Vỉa hè	
A	**Giao thông đối ngoại**		-				-
1	Đường Hạ Long	-	-				-

STT	Tên đường	Mặt cắt	Chiều dài *(m)*	Lộ giới *(m)*	Chiều rộng đường (m)		Tổng diện tích *(m^2)*
					Mặt đường	Vỉa hè	
2	Đường Thùy Vân	-	-				-
B	**Giao thông đối nội**		**1.116,53**				**12.675,88**
1	Đường D1	1-1	855,53	13,0	2x3,5	2x3,0	11.290,24
2	Đường đi bộ	2-2	261,00	7,0	7,0	-	1.827,00
II	**Bãi xe**						**7.853,00**
1	BGX.01						3.580,00
2	BGX.02						3.993.00
	Bù trừ giao lộ						**663,11**
	Tổng		**1.116,53**				**13.582,00**
Ghi chú: Phần diện tích giao thông chỉ tính trong phạm vi ranh quy hoạch							

5.2. Quy hoạch san nền:

- Tiến hành san nền đảm bảo khu vực không bị ảnh hưởng bởi thủy triều và sóng leo biển. Ngoài ra kết hợp hoài hòa giữa mặt bằng tổ chức không gian và tận dụng địa hình tự nhiên để san lấp nền với mức ít nhất. Nền sau khi san lấp thuận tiện cho việc thoát nước mặt tự chảy vào hệ thống thoát nước mưa, độ dốc đường thuận tiện cho giao thông đô thị.

- Tổng khối lượng san lấp toàn khu quy hoạch, Trong đó: khối lượng đào, 3.134,56m^3; khối lượng đắp, 311.628,74m^3, đề xuất quy định về cao độ san nền xây dựng: Hxd ≥ + 3,97 m.

- Xây dựng tuyến kè ở vị trí tiếp giáp với phần bãi cát phía Đông với quy mô L=964m, kết cấu kè được tính toán và thiết kế kỹ ở bước sau, dự kiến với cao độ đỉnh kè là + 4,00m.

- Khu vực xây dựng công trình chức năng bố trí dọc theo tuyến đường nội bộ cao độ từ + 4,5m. Các công trình giáp khu vực đường Hạ Long bố trí theo mái dốc và có các giải pháp kiến trúc giật cấp phù hợp với địa hình, hạn chế tối đa việc đào nền.

5.3. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Nước mưa của toàn bộ khu vực quy hoạch được thu gom vào các tuyến cống chạy dọc theo trục đường D1 sau đó thoát ra biển tại vị trí cửa xả được xác định theo bản đồ quy hoạch được duyệt.

- Thiết kế riêng hệ thống thoát nước mưa và nước thải sinh hoạt; hệ thống đường cống, mương đảm bảo cho nước mưa tự chảy. Mạng lưới được tính toán theo phương pháp cường độ giới hạn đảm bảo chu kỳ ngập P= 5 năm/lần. Tuân thủ các hệ thống các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn và quy phạm được sử dụng thiết kế hệ thống cấp thoát nước ngoài nhà và cho công trình. Nước mưa trong khu vực quy hoạch đều được thu gom, chảy vào hồ nhân tạo trong khu vực và thoát ra hệ thống chung. Hệ thống thoát nước mưa sử dụng hệ thống cống có đường kính

D600, D800, D1000, D1200, D1500. Độ dốc cống thoát nước mưa tối thiểu, đảm bảo theo nguyên tắc tự chảy và khả năng tự làm sạch của cống, Imin >=1/D.

- Đấu nối 2 tuyến cống D600 tại đường Hạ Long, bố trí mương bê tông nắp đan B800 đón nước từ 2 cống hiện trạng này sau đó kết nối vào hệ thống thoát nước mưa của khu quy hoạch.

5.4. Quy hoạch cấp nước:

a) Nguồn cấp: Nguồn nước sử dụng được lấy từ tuyến ống HDPE D225 trên đường Hạ Long, được dẫn từ nhà máy nước hồ Đá Đen.

b) Tổng nhu cầu cấp nước toàn khu dự kiến: (không bao gồm chữa cháy) khoảng 623,39m^3/ngày.đêm.

c) Giải pháp cấp nước: Từ tuyến ống cấp nước HDPE D225 tổ chức 02 vị trí đấu nối tuyến ống cấp nước dẫn nước về khu quy hoạch. Mạng lưới cấp nước của khu quy hoạch được thiết kế dạng mạng lưới vòng kết hợp với mạng lưới cụt. Đường ống sử dụng ống HDPE D110. Các đường ống cấp nước được bố trí dưới vỉa hè đi đến từng công trình trong khu. Đối với những đoạn ống đặt trên vỉa hè, chiều sâu tối thiểu của lớp đất đắp trên lưng ống phải lớn hơn 0,5m.

d) Cấp nước cứu hỏa: Các họng cứu hỏa được đấu nối với đường ống cấp nước chính của thành phố, bố trí thuận lợi cho xe chữa cháy hoạt động. Khoảng cách giữa các họng cứu hỏa trên mạng lưới phù hợp Quy chuẩn hiện hành. Tổng số trụ cứu hỏa dự kiến của khu vực quy hoạch 7 trụ, các trụ cứu hỏa được bố trí trên vỉa hè.

5.5. Quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn:

a) Quy hoạch thoát nước thải: Nước thải của khu vực sẽ được dẫn về trạm bơm nước thải nằm ở phía Bắc khu quy hoạch với công suất Q= 400m^3/ngày.đêm và bơm ra hệ thống cống thoát nước chung hiện hữu D1000 nằm ở trên đường Phan Chu Trinh dẫn về trạm xử lý Rạch Bà có công suất 22.000m^3/ngày.đêm theo định hướng quy hoạch phân khu.Tổng lưu lượng nước thải ngày trung bình dự kiến: Qthải = 378,67m^3/ngày.đêm.

b) Quy hoạch quản lý chất thải rắn:

- Khối lượng rác thải được tính toán theo công suất phục vụ tại khu vực, tiêu chuẩn rác thải sinh hoạt là 1,5kg/người/ngày. Tổng lượng chất thải rắn dự kiến: 4,5 tấn/ngày.

- Hình thức thu gom: Việc thu gom rác được thực hiện từ từng công trình và tại các không gian mở, đường dạo.

- Thu gom rác tại các khu: Mỗi công trình du lịch và công trình dịch vụ sẽ tự thu gom vào thùng rác từng công trình. Bố trí thùng rác trên đường dạo. Sau đó được các công nhân vệ sinh thu gom và tập kết tại nhà trung chuyển rác được bố trí tại trạm trung chuyển rác HTKT.01 không cố định. Trạm trung chuyển rác được bố trí trong khu đất 280m^2, với diện tích xây dựng khoảng 56m^2, đề xuất

giải pháp trồng cây xanh cảnh quan che chắn, cách ly khu vực khách sạn theo quy định hiện hành.

- Vận chuyển rác: Dùng xe chuyên dụng để thu gom và vận chuyển rác từ nhà trung chuyển đến khu xử lý rác thải tập trung của thành phố. Việc thu gom và vận chuyển rác từ khu vực đến nơi xử lý do đơn vị chuyên trách thực hiện.

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

5.6. Quy hoạch hệ thống cấp năng lượng và chiếu sáng:

a) Nguồn điện:

- Giai đoạn đầu: Nguồn cung cấp điện cho khu quy hoạch lấy từ tuyến dây hiện hữu đi nổi trên đường Hạ Long. Dùng trụ bê tông ly tâm để hạ ngầm dây trung thế sau đó dẫn đến các trạm biến áp 22/0,4kV.

- Giai đoạn sau: Nguồn cung cấp điện được đấu nối vào tuyến dây 22kV XLPE-3x240mm^2 theo quy hoạch thành phố Vũng Tàu, tuyến dây theo quy hoạch thành phố Vũng Tàu lấy nguồn từ trạm biến áp 110/22kV Thắng Tam công suất 2x63 MVA.

b) Tổng nhu cầu cấp điện:

- Tổng công suất tính toán cho khu vực: Ptt = 3.706,6kW.

- Tổng công suất biểu kiến của khu vực Stt = 4.360,8 kVA.

- Tổng công suất lắp đặt trạm biến áp cho khu vực: 5.030,0 kVA.

c) Quy hoạch trạm biến áp: Căn cứ phụ tải tính toán và việc phân tải trên bản vẽ, bố trí 06 trạm biến áp công suất trạm loại 160, 250, 560, 1000, 2500/22/0,4kV để cung cấp nhu cầu dùng điện cho khu quy hoạch. Vị trí đặt trạm: trạm được đặt trên phần đất cây xanh sử dụng hạn chế để đảm bảo thẩm mỹ cho khu vực quy hoạch. Trạm biến áp có điện áp vào là 22kV và điện áp ra là 0,4kV, bán kính phục vụ của trạm dưới khoảng 300m *(bố trí máy phát đảm bảo công suất 100% khi xảy ra sự cố).*

d) Mạng lưới điện:

- Mạng lưới điện trung thế: Từ tuyến dây hiện trạng từ giai đoạn đầu sẽ được đấu nối và hạ ngầm qua cột bê tông sau đó kéo vào cấp cho các trạm biến áp trong khu vực quy hoạch. Giai đoạn sau khi đã có tuyến điện ngầm quy hoạch chung sẽ đấu nối vào tuyến trung thế mới theo quy hoạch. Tuyến trung thế ngầm 22kV cấp cho các trạm biến áp sử dụng loại cáp đồng chống thấm có lớp giáp kim loại bảo vệ. Cáp luồn trong ống nhựa xoắn chịu lực HDPE tiết diện tích hợp. Toàn bộ tuyến 22KV sẽ được đi ngầm trong hệ thống hào cáp hoặc cống bể kỹ thuật đảm bảo mỹ quan khu quy hoạch.

- Mạng lưới hạ thế: Lưới điện hạ thế 0.4KV trong khu vực sử dụng cáp ngầm, điện áp 220/380V, được quy hoạch ngầm trong hệ thống hào cáp hoặc cống bể kỹ thuật. Từ các trạm biến áp sẽ có các tuyến cáp ngầm hạ thế cấp điện cho các tủ điện phân phối cho từng nhóm phụ tải *(tiết diện từ 70mm^2 đến 150mm^2)* và từ tủ

phân phối sẽ có các tuyến cáp cấp cho các đơn vị tiêu thụ. Tủ phân phối sẽ được đặt trên bệ xây trong vỉa hè quy hoạch. Bán kính phục vụ của mạng lưới điện hạ thế đảm bảo nhỏ hơn hoặc bằng 300m.

- Mạng lưới chiếu sáng: Sử dụng đèn cao áp Led chiếu sáng cho khu, đèn lắp trên trụ thép tráng kẽm cao 8-12m khoảng cách giữa các trụ từ 25-30m. Dùng cáp ngầm vỏ bọc cách điện nhựa không cháy Cu/XLPE/DSTA/PVC 4xC 16 mm² cấp điện chiếu sáng cho toàn khu quy hoạch.

5.7.Quy hoạch thông tin liên lạc:

a) Nguồn cấp: Nguồn thông tin liên lạc cho quy hoạch sẽ được ghép nối vào hệ thống thông tin hiện hữu từ các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông trên địa bàn thành phố Vũng Tàu.

b) Tổng số thuê bao: Khoảng 900 thuê bao.

c) Giải pháp quy hoạch:

- Xây dựng hệ thống thông tin liên lạc đi ngầm trong hệ thống cống bể. Chủ đầu tư sẽ ký hợp đồng với các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông trên địa bàn để đảm bảo cung cấp dịch vụ viễn thông như thuê bao điện thoại cố định, internet, truyền hình kỹ thuật số,...

- Hệ thống cáp quang được sử dụng cho mạng lưới viễn thông toàn khu để đảm bảo nhu cầu sử dụng đường truyền băng thông lớn và mở rộng quy hoạch sau này theo định hướng chung phát triển hạ tầng viễn thông của Nhà nước, đồng thời phù hợp với mạng lưới cáp quang hiện hữu của khu vực.

6. Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường:

a) Giải pháp khắc phục, giảm thiểu ô nhiễm môi trường:

- Triển khai các giải pháp giảm thiểu khống chế ô nhiễm môi trường không khí, nguồn nước, chất thải rắn, đất đai đô thị.

- Giữ gìn và cải thiện môi trường sinh thái, cảnh quan đô thị với hệ thống cây xanh đô thị.

- Tạo lập môi trường sống và sinh kế cho người dân để cải thiện môi trường kinh tế - xã hội.

b) Chương trình giám sát môi trường:

- Triển khai các chương trình quan trắc, giám sát chất lượng không khí, chất lượng nguồn nước, chất thải rắn để kiểm soát môi trường đô thị.

- Thực hiện đánh giá tác động môi trường và cam kết bảo vệ môi trường khi triển khai các dự án đầu tư xây dựng theo quy định.

Các hạng mục hạ tầng kỹ thuật được phê duyệt tại đồ án này mang tính chất định hướng. Nội dung chi tiết sẽ được xem xét trong quá trình triển khai dự án trên cơ sở phải tuân thủ theo đồ án quy hoạch này.

7. Những hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực để thực hiện:

Do Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất quyết định, phải đảm bảo tiến độ triển khai dự án theo quy định hiện hành

Điều 2: Quy định khác có liên quan

- Khi triển khai dự án đầu tư, phải thực hiện nghiên cứu chuyên ngành đánh giá cụ thể về điều kiện tự nhiên, địa chất, thủy hải văn, bãi triều, môi trường sinh thái và tác động của biến đổi khí hậu, nước biển dâng để có giải pháp cho phù hợp.

- Việc đầu tư xây dựng phải đảm bảo các tầm nhìn hướng ra biển và từ biển hướng về đô thị; không gây ảnh hưởng tới các hoạt động trên biển; tuân thủ các quy định pháp luật về bảo vệ môi trường, quy hoạch không gian biển

- Các khu vực gồm bãi biển, không gian mở trung tâm và tuyến đường chính theo quy hoạch phân khu được duyệt đảm bảo được khai thác sử dụng công cộng.

Điều 3. Hiệu lực thi hành:

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 4. Tổ chức thực hiện:

1. Phòng Quản lý đô thị có trách nhiệm:

- Thông báo nội dung quy hoạch được duyệt cho UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Sở Xây dựng, Sở Giao thông Vận tải, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND Phường 2 trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày ban hành quyết định này.

- Chủ trì, phối hợp với Phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND Phường 2 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 cắm mốc giới trình cấp thẩm quyền phê duyệt và triển khai việc cắm mốc và quản lý mốc giới theo quy hoạch được duyệt.

- Việc triển 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 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 UBND Phường 2 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, hướng dẫn, cập nhật, điều chỉnh, giải quyết các thủ tục liên quan đến đất đai môi trường cho các dự án và chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu địa chính theo quy định.

3. UBND Phường 2 có trách nhiệm:

- Chủ trì, phối hợp với Phòng Quản lý đô thị, Phòng Tài nguyên và Môi trường tổ chức công bố công khai việc điều chỉnh quy hoạch được duyệt để cho các tổ chức, cá nhân biết và giám sát thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

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

Điều 3. 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; Chủ tịch UBND Phường 2 và Thủ trưởng các cơ quan đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- UBND Tỉnh *(b/c)*;
- Các Sở: XD, TN&MT, TC, GTVT, KH&ĐT;
- TTr. Thành ủy Vũng Tàu *(b/c)*;
- TTr. HĐND và UBND TPVT;
- Ban biên tập trang thông tin điện tử TPVT *(để đăng tải)*;
- Lưu: VT, TH.

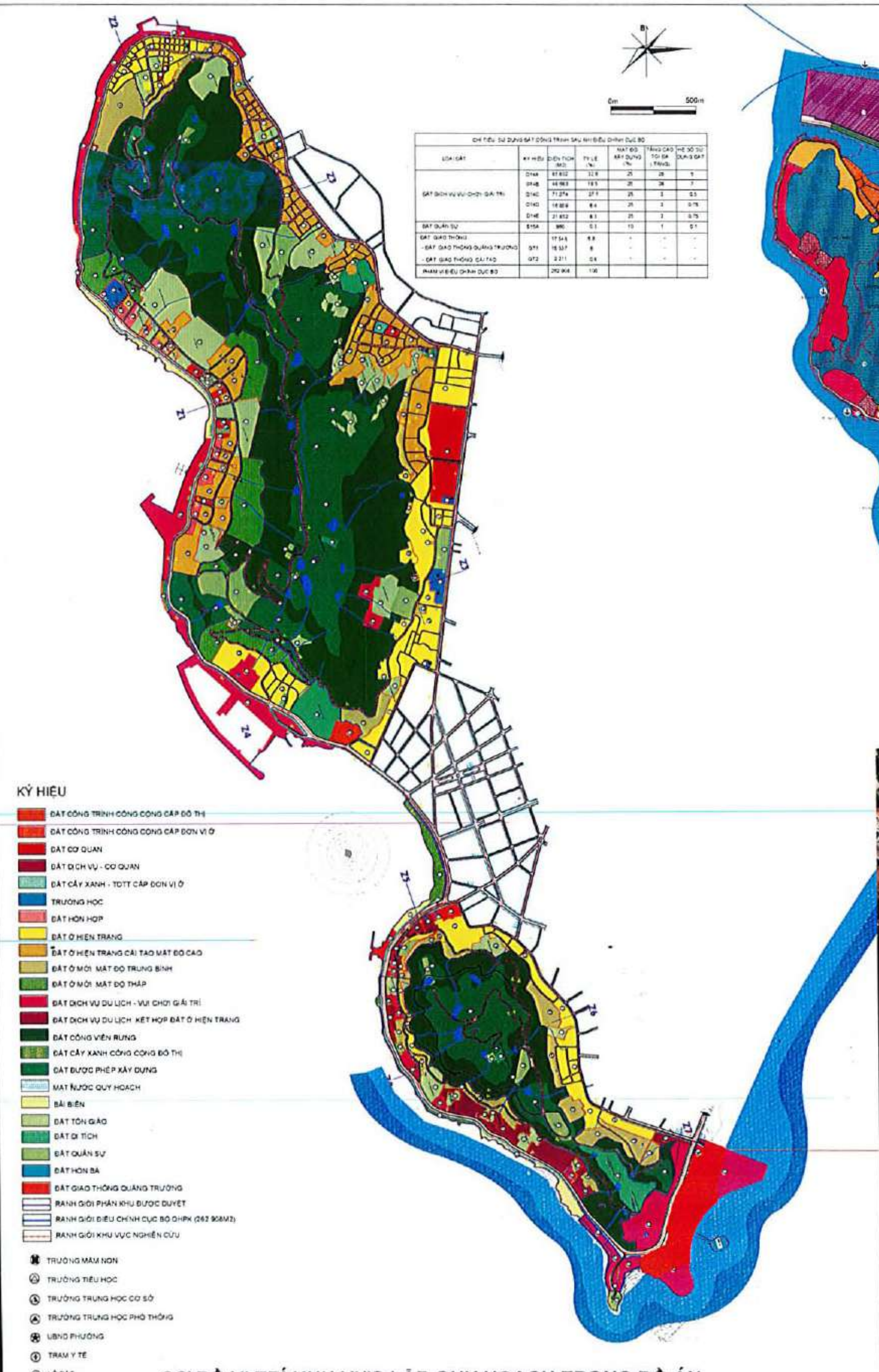
TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Trọng Thụy

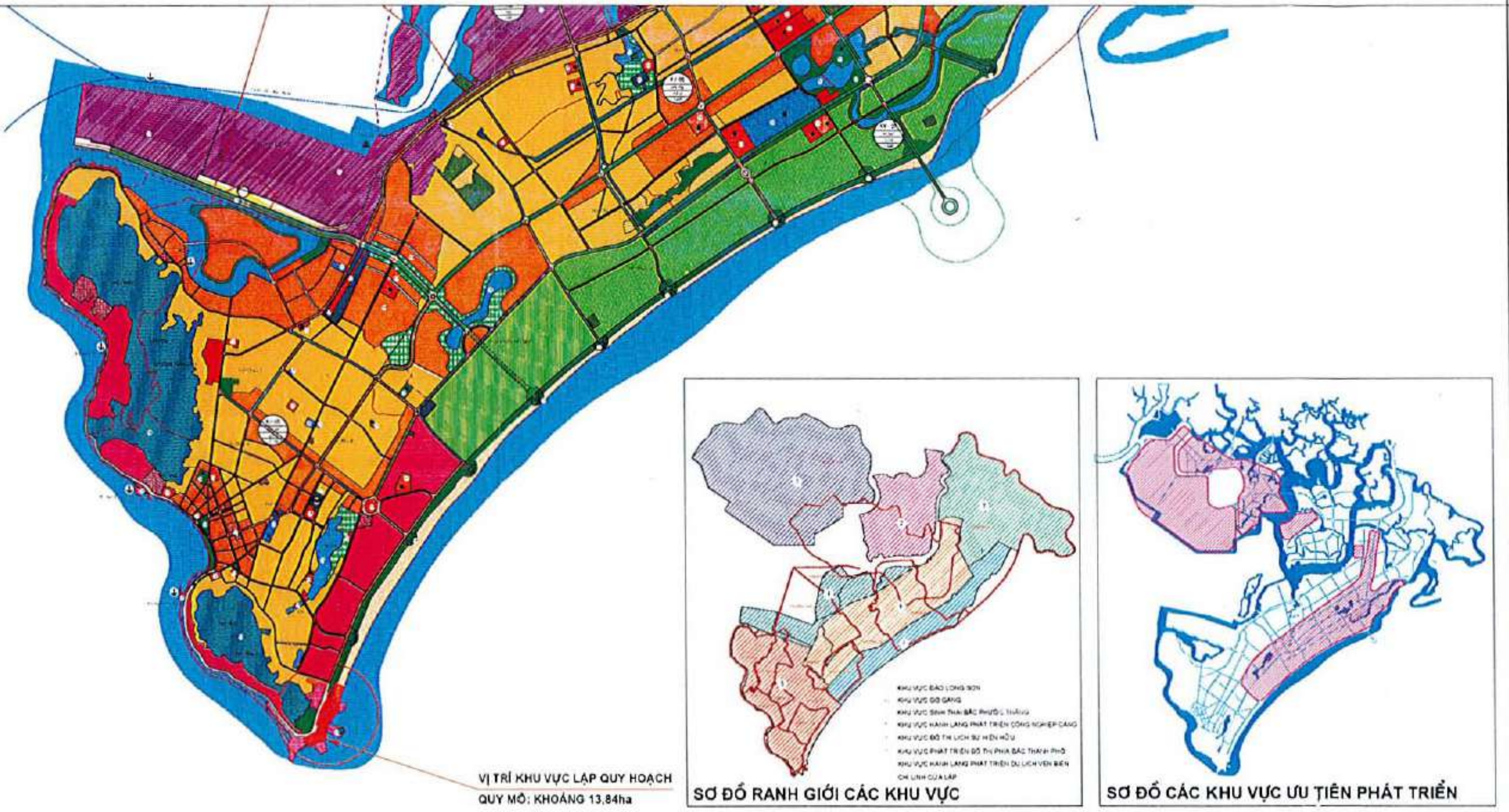
QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500

KHU VỰC MŨI NGHINH PHONG, PHƯỜNG 2, THÀNH PHỐ VŨNG TÀU

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ VÀ GIỚI HẠN KHU ĐẤT



SƠ ĐỒ VỊ TRÍ KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH TRONG ĐỒ ÁN
ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000 NÚI LỚN - NÚI NHỎ



SƠ ĐỒ VỊ TRÍ KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH TRONG ĐỒ ÁN
ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHUNG THÀNH PHỐ VŨNG TÀU ĐẾN NĂM 2035

VỊ TRÍ KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH TRÊN NỀN KHÔNG ẢNH

B

0m 400 2000m

CHÚ THÍCH:

HIỆN TRẠNG CẢI TẠO / QUY HOẠCH 2035

- ĐẤT CÔNG CỘNG
- ĐẤT CƠ QUAN
- ĐẤT TRUNG TÂM Y TẾ
- ĐẤT ĐƠN VỊ Ở
- ĐẤT Ở SINH THÁI MẬT ĐỘ THẤP
- ĐẤT CÂY XANH CÔNG VIÊN - TDTT
- ĐẤT TRƯỜNG TRUNG HỌC PHỔ THÔNG
- ĐẤT HỖN HỢP ĐÔ THỊ (THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ, VĂN PHÒNG, Ở)
- ĐẤT CÂY XANH SINH THÁI - CẢNH QUAN
- ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
- ĐẤT DU LỊCH
- ĐẤT HỖN HỢP DU LỊCH HIỆN HỮU (DU LỊCH, DỊCH VỤ, Ở)
- ĐẤT HỖN HỢP DU LỊCH MỚI (DU LỊCH CHIẾM 50%, CÒN LẠI LÀ CÁC LOẠI HÌNH KHÁC)
- ĐẤT HỖN HỢP DU LỊCH GOLF (DU LỊCH, DỊCH VỤ, Ở, SÂN GOLF)
- ĐẤT TRUNG TÂM NGHIÊN CỨU ĐÀO TẠO
- ĐẤT DI TÍCH, TÔN GIÁO
- ĐẤT QUÂN SỰ
- ĐẤT CÂY XANH CÁCH LY
- ĐẤT SINH THÁI NGẬP MẶN
- ĐẤT CÔNG VIÊN ĐỒI
- ĐẤT CÔNG NGHIỆP
- ĐẤT DỊCH VỤ CẢNG (CẢNG, CÔNG NGHIỆP, DÂN CƯ)
- ĐẤT BÃI CÁT
- ĐẦU MỐI HẠ TẦNG KỸ THUẬT
- ĐẤT MẶT NƯỚC
- ĐƯỜNG CAO TỐC
- ĐƯỜNG QUỐC LỘ
- ĐƯỜNG TỈNH LỘ
- ĐƯỜNG GIAO THÔNG
- RANH GIỚI THÀNH PHỐ
- RANH XÃ PHƯỜNG
- ĐƯỜNG ĐI BỘ VEN BIỂN
- RANH KHU VỰC
- RANH KHU VỰC NGHIÊN CỨU CẢI TẠO - KHAI THÁC MẶT NƯỚC

KÍ HIỆU TEM SỬ DỤNG ĐẤT

A. SỐ HIỆU PHÂN KHU
B. DÂN SỐ (NGƯỜI)
C. DIỆN TÍCH ĐẤT TỰ NHIÊN (HA)
D. DIỆN TÍCH ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ (HA)

KÝ HIỆU:

- TRUNG TÂM HÀNH CHÍNH
- TRUNG TÂM GIÁO DỤC ĐÀO TẠO
- BỆNH VIỆN
- TRƯỜNG PHỔ THÔNG TRUNG HỌC
- CHỢ
- TRUNG TÂM THỂ DỤC THỂ THAO
- TRUNG TÂM VĂN HÓA
- CẢNG TỔNG HỢP
- CẢNG CHUYÊN DỤNG
- BẾN XE KHÁCH
- SÂN BAY

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VŨNG TÀU

CƠ QUAN TRÌNH DUYỆT, THẨM ĐỊNH
PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THÀNH PHỐ VŨNG TÀU
TRƯỞNG PHÒNG

NGUYỄN VĂN HUYNH

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH
PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THÀNH PHỐ VŨNG TÀU
TRƯỞNG PHÒNG

NGUYỄN VĂN HUYNH

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM
QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500
KHU VỰC MŨI NGHINH PHONG
ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG 2, THÀNH PHỐ VŨNG TÀU

TÊN BẢN VẼ:
SƠ ĐỒ VỊ TRÍ VÀ GIỚI HẠN KHU ĐẤT

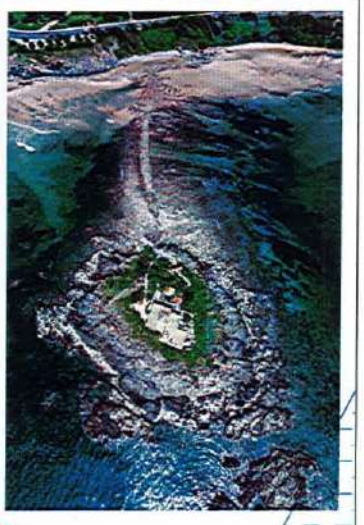
BẢN VẼ: QH-01	GHÉP: 1 XA0 - TỈ LỆ: 1/T A0	NGÀY: .../.../2024
THỂ HIỆN	KTS. NGÔ NGỌC TRÂM	
THIẾT KẾ	KTS. TÔ TRẦN ANH KHA	
CHỦ TRÌ	KTS. PHẠM VĂN QUÍ	
CHỦ NHIỆM	KTS. NGUYỄN KHÁNH NAM	
Q.L KỸ THUẬT	KTS. TRẦN ĐỖ TRIỀU DUY	
GIÁM ĐỐC TRẦN NGỌC QUÝ		

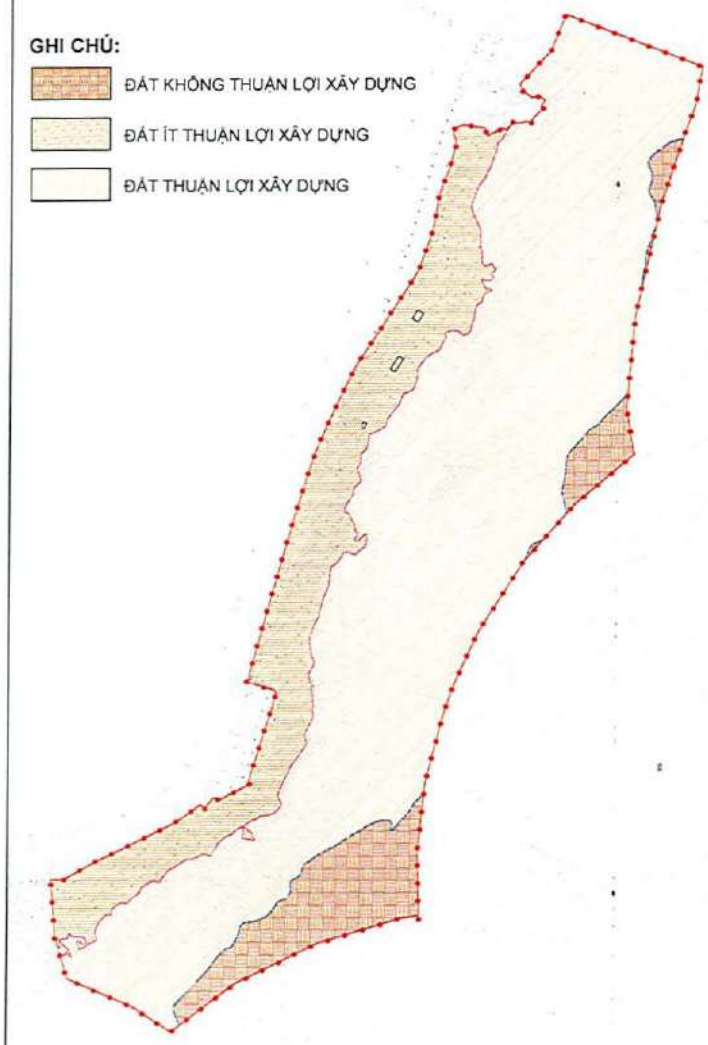
CÔNG TY TNHH TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG GREEN LAND
TÂN BÌNH, TP. HCM
TEL: 0911201011 - EMAIL: GREENLAND.HCM.2019@GMAIL.COM

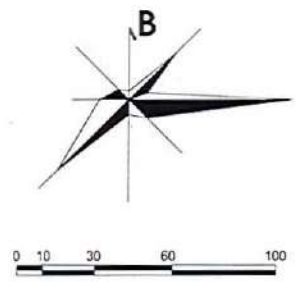
QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500

KHU VỰC MŨI NGHINH PHONG, PHƯỜNG 2, THÀNH PHỐ VŨNG TÀU

BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN, ĐÁNH GIÁ ĐẤT XÂY DỰNG

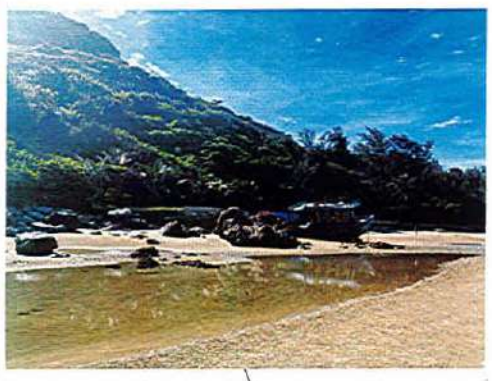






SƠ ĐỒ ĐÁNH GIÁ ĐẤT XÂY DỰNG

BẢNG ĐÁNH GIÁ ĐẤT THUẬN LỢI XÂY DỰNG			
STT	ĐÁNH GIÁ	DIỆN TÍCH (m2)	TỶ LỆ (%)
1	ĐẤT KHÔNG THUẬN LỢI XÂY DỰNG	13.870,68	10,02
2	ĐẤT ÍT THUẬN LỢI XÂY DỰNG	28.656,81	20,71
3	ĐẤT THUẬN LỢI XÂY DỰNG	95.861,88	69,27
TỔNG		138.389,37	100



BẢNG THỐNG KÊ HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT			
STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m2)	TỶ LỆ (%)
1	CÂY BỤI	28.550,70	20,63
2	CÔNG TRÌNH	106,11	0,08
3	BÃI ĐÁ - CÁT	95.861,88	69,27
4	MẶT NƯỚC	13.870,68	10,02
TỔNG		138.389,37	100

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VŨNG TÀU

CƠ QUAN TRÌNH DUYỆT, THẨM ĐỊNH
PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THÀNH PHỐ VŨNG TÀU
TRƯỞNG PHÒNG

NGUYỄN VĂN HUỲNH

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH
PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THÀNH PHỐ VŨNG TÀU
TRƯỞNG PHÒNG

NGUYỄN VĂN HUỲNH

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM
QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500
KHU VỰC MŨI NGHINH PHONG
ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG 2, THÀNH PHỐ VŨNG TÀU

TÊN BẢN VẼ:
BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN, ĐÁNH GIÁ ĐẤT XÂY DỰNG

BẢN VẼ: QH-02	GHÉP: 1 X A0	TỈ LỆ : FIT A0	NGÀY: .../.../ 2024
THỂ HIỆN	KTS. TÔ TRẦN VINH KHA		
THIẾT KẾ	KTS. DƯƠNG TUYẾT TRẦN		
CHỦ TRÌ	KTS. PHẠM VĂN CỪ		
CHỦ NHIỆM	KTS. NGUYỄN KHÁNH NAM		
Q.L KỸ THUẬT	KTS. TRẦN ĐỖ TRIỀU DUY		

GIÁM ĐỐC
TRẦN NGỌC QUÝ

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG GREEN LAND

QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500

KHU VỰC MŨI NGHINH PHONG, PHƯỜNG 2, THÀNH PHỐ VŨNG TÀU

BẢN ĐỒ ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT VÀ MÔI TRƯỜNG

ĐÁNH GIÁ SƠ BỘ HIỆN TRẠNG KHU ĐẤT

1. HIỆN TRẠNG GIAO THÔNG:

- KHU VỰC HIỆN TẠI LÀ BÃI CÁT, CÓ ĐƯỜNG BÊ TÔNG, ĐÁ TRONG KHU NGHIÊN CỨU. KHU VỰC CÓ TUYẾN ĐƯỜNG HẠ LONG - THÙY VÂN ĐI QUA, LÀ TUYẾN ĐƯỜNG CHÍNH CỦA THÀNH PHỐ VŨNG TÀU.

2. HIỆN TRẠNG THOÁT NƯỚC MƯA:

- KHU VỰC NGHIÊN CỨU CHƯA CÓ HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC MƯA. TUY NHIÊN TRÊN TRỤC ĐƯỜNG HẠ LONG CÓ TUYẾN CỐNG HỘP B600 THOÁT NƯỚC MƯA TỪ ĐƯỜNG HẠ LONG ĐỔ RA BIỂN.

3. HIỆN TRẠNG THOÁT NƯỚC THẢI:

HIỆN TẠI KHU VỰC QUY HOẠCH CHƯA CÓ HỆ THỐNG THOÁT VÀ XỬ LÝ NƯỚC THẢI RIÊNG. TRÊN ĐƯỜNG PHAN CHU TRINH ĐÃ CÓ HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC CHUNG D1000 DẪN VỀ TRẠM XỬ LÝ RẠCH BÀ.

4. HIỆN TRẠNG CẤP NƯỚC:

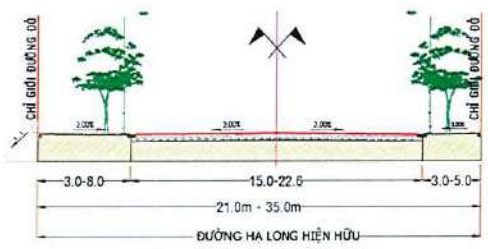
- HIỆN TẠI KHU VỰC NGHIÊN CỨU CHƯA CÓ HỆ THỐNG CẤP NƯỚC. HIỆN TRÊN TRỤC HẠ TẦNG - THÙY VÂN CÓ TUYẾN ỐNG CẤP NƯỚC D225. DỰ ÁN DỰ KIẾN SẼ ĐẤU NỐI NGUỒN CẤP NƯỚC TỪ TUYẾN NÀY.

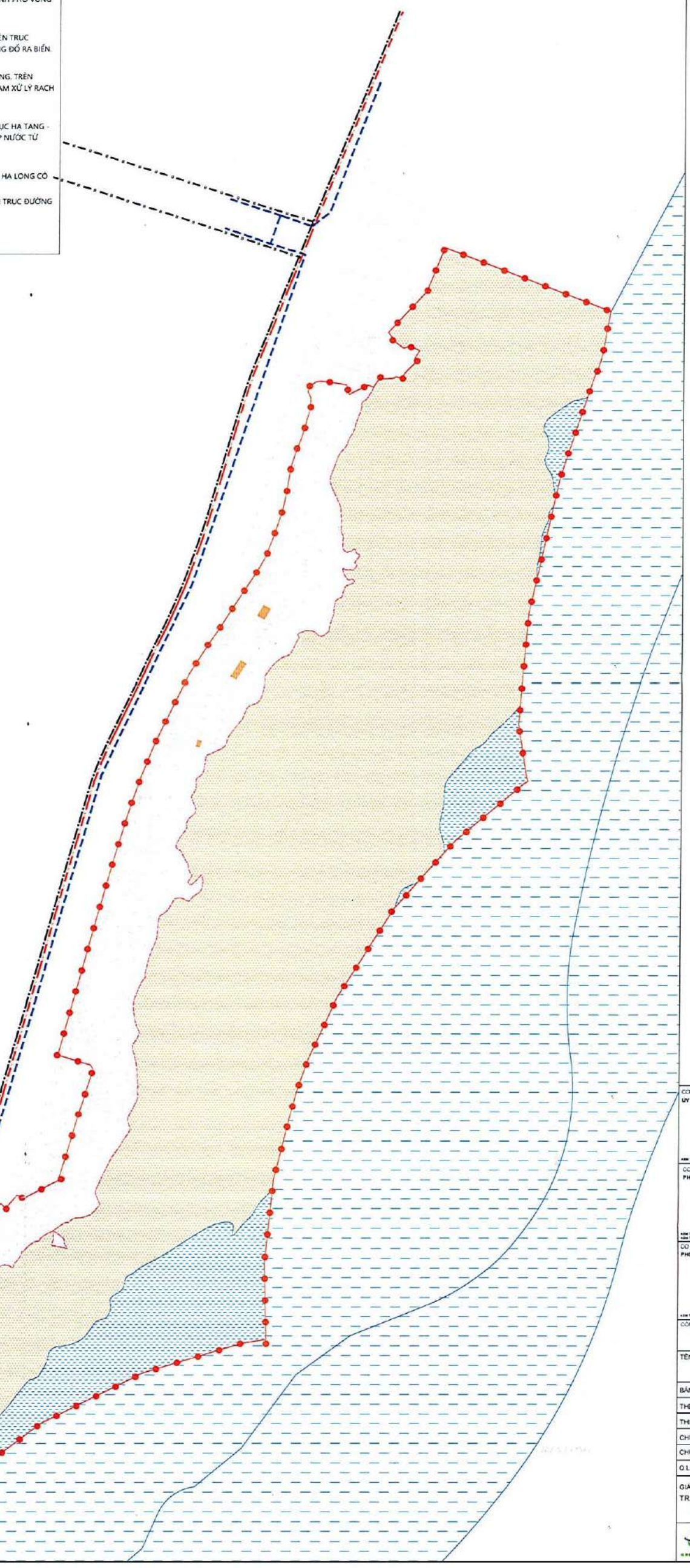
5. HIỆN TRẠNG CẤP ĐIỆN :

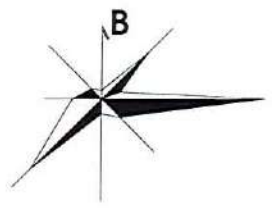
- HIỆN CHƯA CÓ LƯỚI ĐIỆN HẠ THẾ TRONG KHU VỰC NGHIÊN CỨU. TRÊN ĐƯỜNG HẠ LONG CÓ TUYẾN TRUNG THẾ 22KV ĐI NỔI
- CHIẾU SÁNG TRONG KHU VỰC NGHIÊN CỨU CHƯA CÓ TUYẾN CHIẾU SÁNG. TRÊN TRỤC ĐƯỜNG THÙY VÂN - HẠ LONG ĐÃ CÓ TUYẾN CHIẾU SÁNG DỌC.

6. HIỆN TRẠNG THÔNG TIN LIÊN LẠC

- HỆ THỐNG THÔNG TIN CHƯA CÓ TRONG KHU VỰC NGHIÊN CỨU.







KÝ HIỆU:

- CÂY BỤI
- CÔNG TRÌNH
- BÃI ĐÁ - CÁT
- MẶT NƯỚC
- VỊ TRÍ THỦY TRIỀU DÂNG
- ỐNG CẤP NƯỚC HIỆN TRẠNG
- ỐNG THOÁT NƯỚC HIỆN TRẠNG
- TUYẾN ĐIỆN HIỆN TRẠNG
- CỐNG HỘP THOÁT NƯỚC MƯA HIỆN TRẠNG
- RANH QUY HOẠCH

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VŨNG TÀU

CƠ QUAN TRÌNH DUYỆT, THẨM ĐỊNH
PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THÀNH PHỐ VŨNG TÀU
TRƯƠNG PHÒNG

NGUYỄN VĂN HUỲNH

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH
PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THÀNH PHỐ VŨNG TÀU
TRƯƠNG PHÒNG

NGUYỄN VĂN HUỲNH

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM
QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500
KHU VỰC MŨI NGHINH PHONG
ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG 2, THÀNH PHỐ VŨNG TÀU

TÊN BẢN VẼ :
BẢN ĐỒ ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT VÀ MÔI TRƯỜNG

BẢN VẼ: QH-03	GHÉP: 1 X A0	TỈ LỆ : FIT A0	NGÀY: .../.../2024
THỂ HIỆN	KS. ĐỖ LÊ ĐỨC BẢO		
THIẾT KẾ	KS. ĐỖ LÊ ĐỨC BẢO		
CHỦ TRÌ	KS. ĐOÀN VĂN ĐỒNG		
CHỦ NHIỆM	KTS. NGUYỄN KHÁNH NAM		
Q.L KỸ THUẬT	KTS. TRẦN ĐỖ TRIỀU DUY		

GIÁM ĐỐC
TRẦN NGỌC QUÝ

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG GREEN LAND

QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500

KHU VỰC MŨI NGHINH PHONG, PHƯỜNG 2, THÀNH PHỐ VŨNG TÀU

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

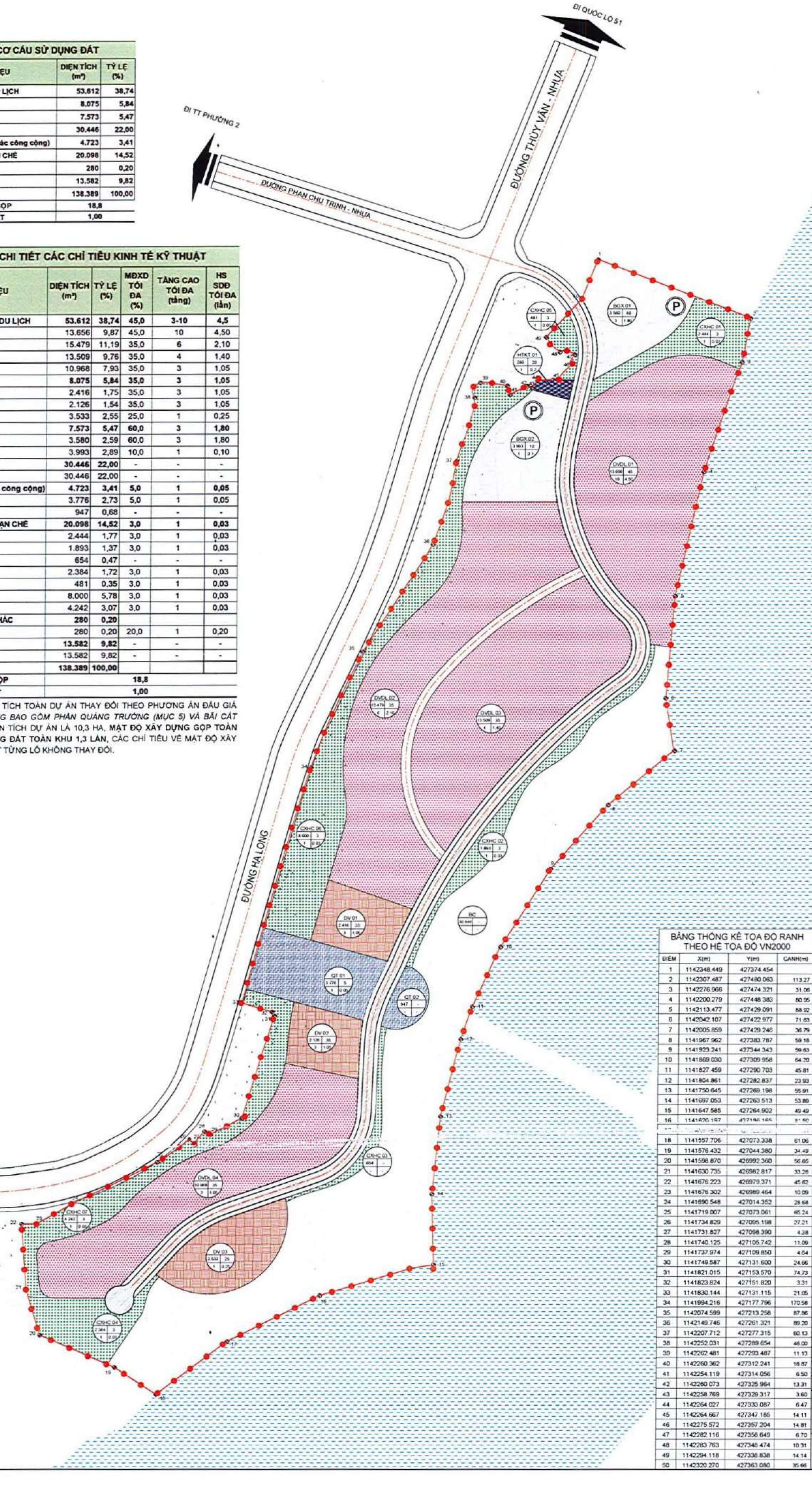
BẢNG THỐNG KÊ CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT

TT	LOẠI ĐẤT / KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m²)	TỶ LỆ (%)
1	ĐẤT CÔNG TRÌNH DỊCH VỤ DU LỊCH	53.612	38,74
2	ĐẤT CÔNG TRÌNH DỊCH VỤ	8.075	5,84
3	ĐẤT BÃI ĐỖ XE	7.573	5,47
4	BÃI CÁT (công cộng)	30.446	22,00
5	ĐẤT QUẢNG TRƯỜNG (khai thác công cộng)	4.723	3,41
6	ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG HẠN CHẾ	20.098	14,52
7	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT	280	0,20
8	ĐẤT GIAO THÔNG	13.582	9,82
	TỔNG	138.389	100,00
	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG GỘP	18,8	
	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT	1,00	

BẢNG THỐNG KÊ CHI TIẾT CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT

TT	LOẠI ĐẤT / KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m²)	TỶ LỆ (%)	MĐXD TỐI ĐA (%)	TẦNG CAO TỐI ĐA (tầng)	HS SDĐ TỐI ĐA (lần)
1	ĐẤT CÔNG TRÌNH DỊCH VỤ DU LỊCH	53.612	38,74	45,0	3-10	4,5
	DVDL.01	13.656	9,87	45,0	10	4,50
	DVDL.02	15.479	11,19	35,0	6	2,10
	DVDL.03	13.509	9,76	35,0	4	1,40
	DVDL.04	10.968	7,93	35,0	3	1,05
2	ĐẤT CÔNG TRÌNH DỊCH VỤ	8.075	5,84	35,0	3	1,05
	DV.01	2.416	1,75	35,0	3	1,05
	DV.02	2.126	1,54	35,0	3	1,05
	DV.03	3.533	2,55	25,0	1	0,25
3	ĐẤT BÃI ĐỖ XE	7.573	5,47	60,0	3	1,80
	BGX.01	3.580	2,59	60,0	3	1,80
	BGX.02	3.993	2,89	10,0	1	0,10
4	BÃI CÁT (công cộng)	30.446	22,00	-	-	-
	BC	30.446	22,00	-	-	-
5	QUẢNG TRƯỜNG (khai thác công cộng)	4.723	3,41	5,0	1	0,05
	QT.01	3.776	2,73	5,0	1	0,05
	QT.02	947	0,68	-	-	-
6	ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG HẠN CHẾ	20.098	14,52	3,0	1	0,03
	CXHC.01	2.444	1,77	3,0	1	0,03
	CXHC.02	1.893	1,37	3,0	1	0,03
	CXHC.03	654	0,47	-	-	-
	CXHC.04	2.384	1,72	3,0	1	0,03
	CXHC.05	481	0,35	3,0	1	0,03
	CXHC.06	8.000	5,78	3,0	1	0,03
	CXHC.07	4.242	3,07	3,0	1	0,03
7	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC	280	0,20			
	HTKT.01	280	0,20	20,0	1	0,20
8	ĐẤT GIAO THÔNG	13.582	9,82	-	-	-
	Đường xe điện	13.582	9,82	-	-	-
	TỔNG	138.389	100,00			
	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG GỘP	18,8				
	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT	1,00				

* LƯU Ý: TRƯỜNG HỢP, DIỆN TÍCH TOÀN DỰ ÁN THAY ĐỔI THEO PHƯƠNG ÁN ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT *(KHÔNG BAO GỒM PHẦN QUẢNG TRƯỜNG (MỤC 5) VÀ BÃI CÁT CÔNG CỘNG (MỤC 4)*, THÌ DIỆN TÍCH DỰ ÁN LÀ 10,3 HA, **MẬT ĐỘ XÂY DỰNG GỘP TOÀN KHU LÀ 25,0%** HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT TOÀN KHU **1,3 LẦN**, CÁC CHỈ TIÊU VỀ MẬT ĐỘ XÂY DỰNG VÀ HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT TỪNG LÔ KHÔNG THAY ĐỔI.



KÝ HIỆU

- ĐẤT CÔNG TRÌNH DỊCH VỤ DU LỊCH
- ĐẤT CÔNG TRÌNH DỊCH VỤ
- ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG HẠN CHẾ
- QUẢNG TRƯỜNG (KHAI THÁC CÔNG CỘNG)
- ĐẤT BÃI ĐỖ XE
- ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC
- BÃI CÁT (CÔNG CỘNG)
- MẶT NƯỚC
- GIAO THÔNG
- CHỈ GIỚI XÂY DỰNG
- RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH
- (P) BÃI ĐỖ XE
- 3 ĐIỂM TỌA ĐỘ MỐC RANH
- A: KÝ HIỆU LÔ ĐẤT
- B: DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT (M2)
- C: MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA (%)
- D: TẦNG CAO TỐI ĐA (TẦNG)
- E: HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT (LẦN)

BẢNG THỐNG KÊ TỌA ĐỘ RANH THEO HỆ TỌA ĐỘ VN2000

ĐIỂM	X(m)	Y(m)	CẠNH(m)
1	1142348.449	427374.454	
2	1142307.487	427480.063	113.27
3	1142276.966	427474.321	31.06
4	1142200.279	427448.383	80.95
5	1142113.477	427429.091	88.92
6	1142042.107	427422.977	71.63
7	1142005.859	427429.246	36.79
8	1141967.962	427383.787	59.18
9	1141923.241	427344.343	59.63
10	1141869.030	427309.958	64.20
11	1141827.459	427290.703	45.81
12	1141804.861	427282.837	23.93
13	1141750.645	427269.198	55.91
14	1141697.053	427263.513	53.89
15	1141647.585	427264.902	49.49
16	[illegible]	[illegible]	[illegible]
17	[illegible]	[illegible]	[illegible]
18	1141557.706	427073.338	61.06
19	1141576.432	427044.380	34.49
20	1141598.870	426992.360	56.65
21	1141630.735	426982.817	33.26
22	1141676.223	426979.371	45.62
23	1141676.302	426989.464	10.09
24	1141690.548	427014.352	28.68
25	1141719.007	427073.061	65.24
26	1141734.829	427095.198	27.21
27	1141731.827	427098.390	4.38
28	1141740.125	427105.742	11.09
29	1141737.974	427109.850	4.64
30	1141749.587	427131.600	24.66
31	1141821.015	427153.570	74.73
32	1141823.824	427151.820	3.31
33	1141830.144	427131.115	21.65
34	1141994.216	427177.796	170.58
35	1142074.599	427213.258	87.86
36	1142149.746	427261.321	89.20
37	1142207.712	427277.315	60.13
38	1142252.031	427289.654	46.00
39	1142262.481	427293.487	11.13
40	1142260.362	427312.241	18.87
41	1142254.119	427314.056	6.50
42	1142260.073	427325.964	13.31
43	1142258.769	427329.317	3.60
44	1142264.027	427333.087	6.47
45	1142264.667	427347.185	14.11
46	1142275.572	427357.204	14.81
47	1142282.116	427358.649	6.70
48	1142283.763	427348.474	10.31
49	1142294.118	427338.838	14.14
50	1142320.270	427363.080	35.66

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VŨNG TÀU

CƠ QUAN TRÌNH DUYỆT, THẨM ĐỊNH
PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THÀNH PHỐ VŨNG TÀU
TRƯỞNG PHÒNG

NGUYỄN VĂN HUYNH

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH
PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THÀNH PHỐ VŨNG TÀU
TRƯỞNG PHÒNG

NGUYỄN VĂN HUYNH

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM
QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500
KHU VỰC MŨI NGHINH PHONG
ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG 2, THÀNH PHỐ VŨNG TÀU

TÊN BẢN VẼ:
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH
TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

BẢN VẼ: QH-04	GHÉP: 1 X A0	TỈ LỆ: FIT A0	NGÀY: .../.../2024
THỂ HIỆN	KTS. DƯƠNG TUYẾT TRÂN		
THIẾT KẾ	KTS. TÔ TRẦN ANH KHA		
CHỦ TRÌ	KTS. PHẠM VĂN CƯ		
CHỦ NHIỆM	KTS. NGUYỄN KHÁNH NAM		
Q.L KỸ THUẬT	KTS. TRẦN ĐỖ TRIỀU DUY		

GIÁM ĐỐC
TRẦN NGỌC QUÝ

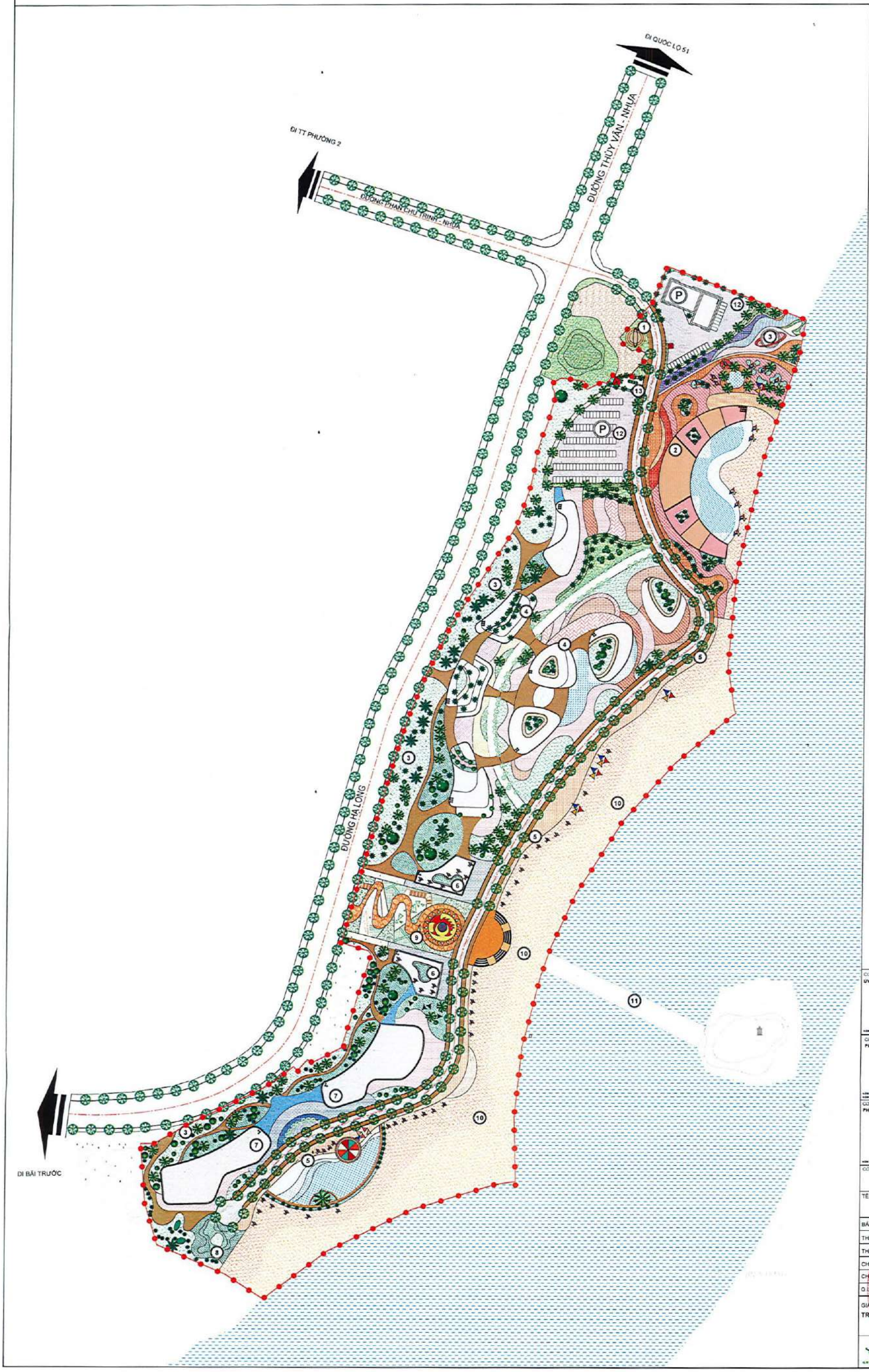
CÔNG TY TNHH TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG GREEN LAND

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG GREEN LAND

QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500

KHU VỰC MŨI NGHINH PHONG, PHƯỜNG 2, THÀNH PHỐ VŨNG TÀU

BẢN ĐỒ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN



B

0 10 30 60 100

KÝ HIỆU

- CÂY XANH VỈA HÈ
- CÂY XANH CÔNG VIÊN
- MÁI CHE DI ĐỘNG
- MẢNG XANH
- RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH
- KHOẢNG LÙI 0,0m

1. CỔNG MẶT TRỜI
2. TỔ HỢP KHÁCH SẠN SAO MAI
3. CÂY XANH CẢNH QUAN
4. CỤM DVDL NGHỈ DƯỠNG TINH TÚ
5. ĐẠI LỘ MẶT TRỜI
6. DVDL TIỂU HÀNH TINH
7. TỔ HỢP KHÁCH SẠN SAO HÔM
8. ĐỒI VỌNG NGUYỆT
9. KHÔNG GIAN MỞ (KHAI THÁC CÔNG CỘNG)
10. BÃI CÁT (BÃI TẮM CÔNG CỘNG)
11. LỐI RA ĐẢO HÒN BÀ
12. BÃI ĐỖ XE
13. KHU VỰC HẠ TẦNG KỸ THUẬT

- DÙ - BẠT
- CÂY XANH - CẢNH QUAN

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VŨNG TÀU

CƠ QUAN TRÌNH DUYỆT, THẨM ĐỊNH
PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THÀNH PHỐ VŨNG TÀU
TRƯỞNG PHÒNG

NGUYỄN VĂN HUỲNH

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH
PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THÀNH PHỐ VŨNG TÀU
TRƯỞNG PHÒNG

NGUYỄN VĂN HUỲNH

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM
QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500
KHU VỰC MŨI NGHINH PHONG
ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG 2, THÀNH PHỐ VŨNG TÀU

TÊN BẢN VẼ
BẢN ĐỒ TỔ CHỨC
KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN

BẢN VẼ: QH-05	CHIẾP: 1:X AO	TỈ LỆ: FIT AO	NGÀY: ../../2024
THỂ HIỆN	KTS. DƯƠNG THỊ YẾN TRÂM		
THIẾT KẾ	KTS. TÔ TRẦN ANH KHA		
CHỦ TRÌ	KTS. PHẠM VĂN CƯ		
CHỦ NHIỆM	KTS. NGUYỄN KHÁNH NAM		
Q.L KỸ THUẬT	KTS. TRẦN ĐỖ TRIỀU DUY		

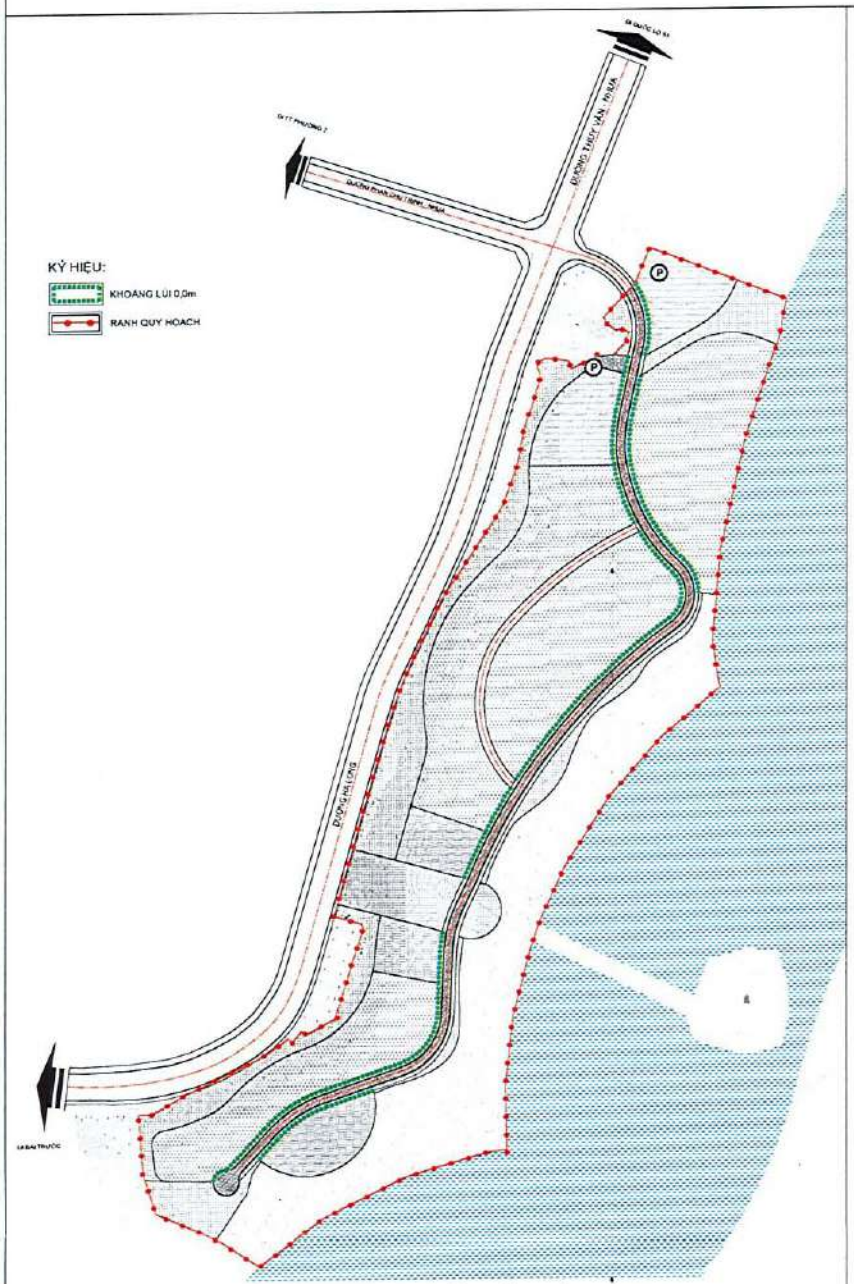
GIÁM ĐỐC
TRẦN NGỌC QUÝ

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN THIẾT KẾ XÂY DỰNG GREEN LAND

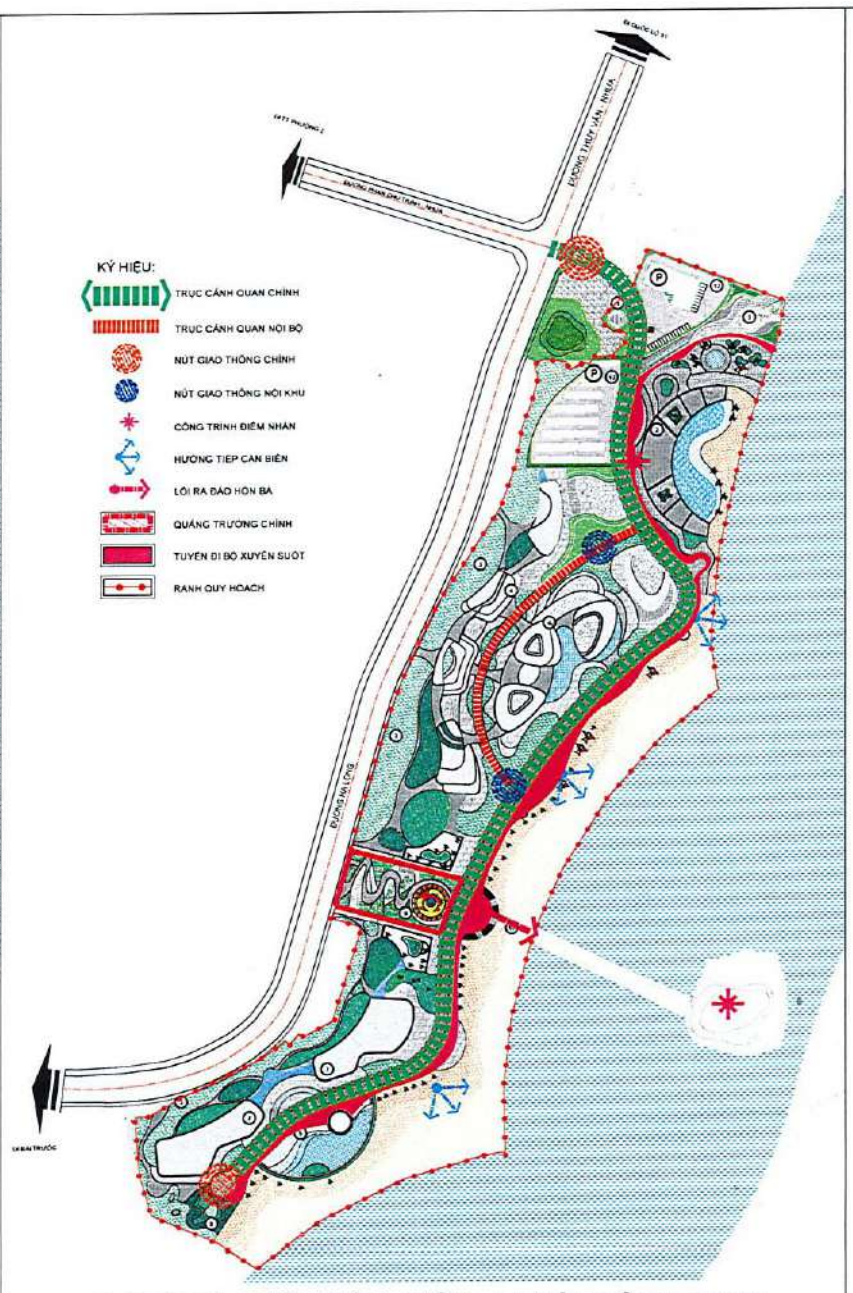
QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500

KHU VỰC MŨI NGHINH PHONG, PHƯỜNG 2, THÀNH PHỐ VŨNG TÀU

THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

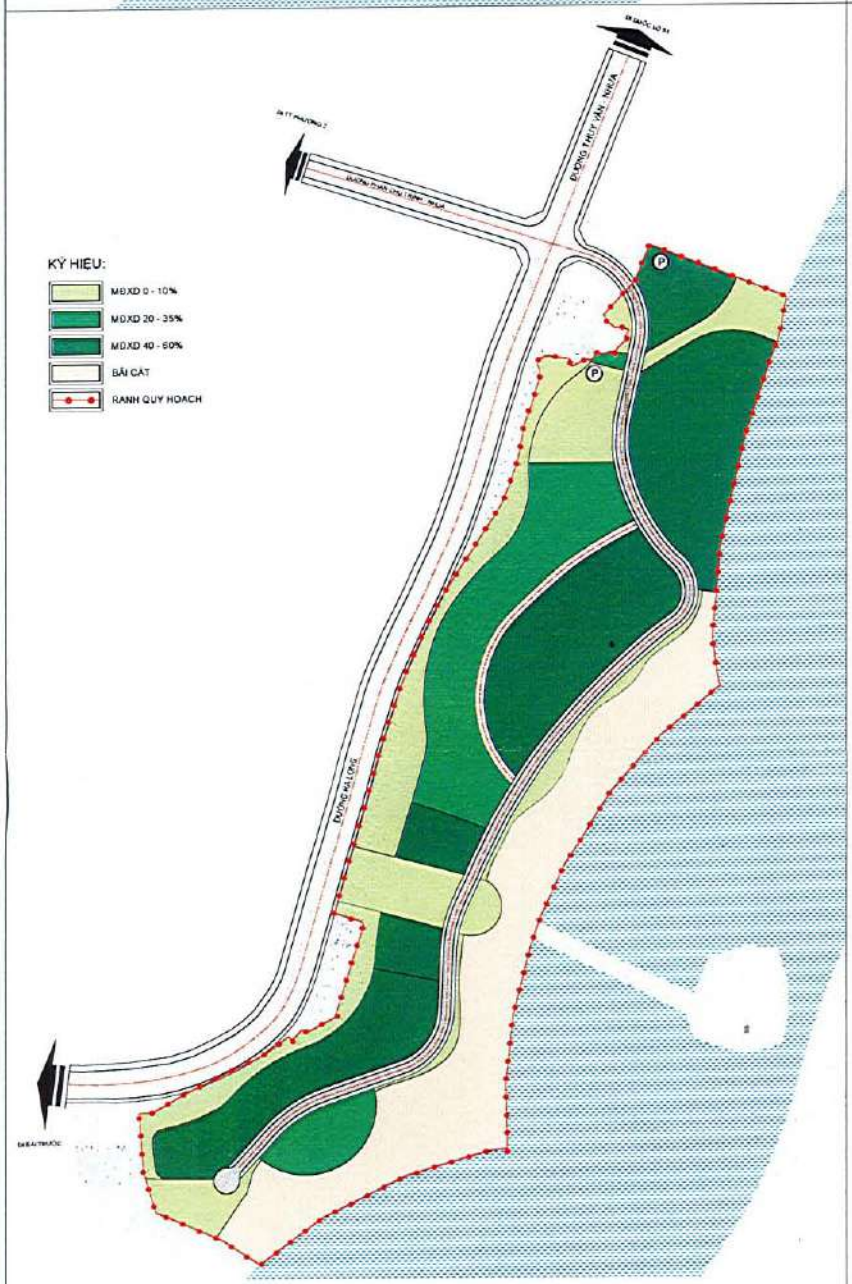


SƠ ĐỒ QUY ĐỊNH CHỈ GIỚI XÂY DỰNG

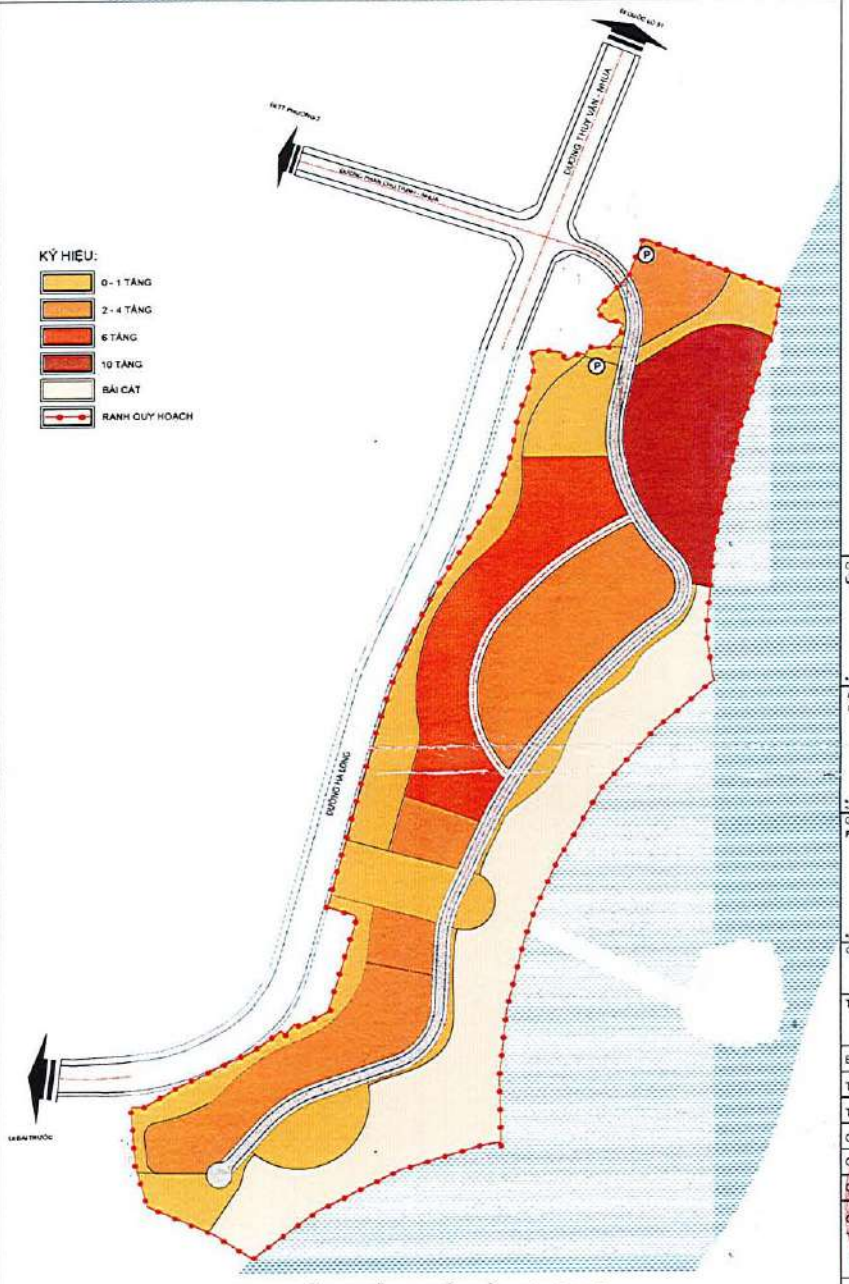


SƠ ĐỒ TỔ CHỨC NÚT - ĐIỂM - TUYẾN CẢNH QUAN

B



SƠ ĐỒ PHÂN BỐ MẬT ĐỘ XÂY DỰNG



SƠ ĐỒ PHÂN BỐ TẦNG CAO

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VŨNG TÀU

CƠ QUAN TRÌNH DUYỆT, THẨM ĐỊNH
PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THÀNH PHỐ VŨNG TÀU
TRƯỞNG PHÒNG

NGUYỄN VĂN HUỲNH

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH
PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THÀNH PHỐ VŨNG TÀU
TRƯỞNG PHÒNG

NGUYỄN VĂN HUỲNH

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM
QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500
KHU VỰC MŨI NGHINH PHONG
ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG 2, THÀNH PHỐ VŨNG TÀU

TÊN BẢN VẼ:
THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

BẢN VẼ: QH-06A	GHÉP: 1 X A0	TỈ LỆ: FIT A0	NGÀY: ../../2024
THỂ HIỆN	KTS. DƯƠNG TUYẾT TRÂN		
THIẾT KẾ	KTS. TÔ TRẦN ANH KHA		
CHỦ TRÌ	KTS. PHẠM VĂN CỪ		
CHỦ NHIỆM	KTS. NGUYỄN KHÁNH NAM		
ĐỒ KỸ THUẬT	KTS. TRẦN ĐỖ THIỆU DUY		

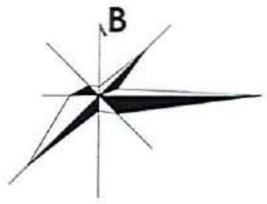
GIÁM ĐỐC
TRẦN NGỌC QUÝ

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG GREEN LAND

QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500

KHU VỰC MŨI NGHINH PHONG, PHƯỜNG 2, THÀNH PHỐ VŨNG TÀU

THIẾT KẾ ĐÔ THỊ



PHỐI CẢNH ĐIỂM NHÌN TỪ ĐỒI CON HEO

PHỐI CẢNH ĐIỂM NHÌN CÁC KHỐI KHÁCH SẠN NGHỈ DƯỠNG

PHỐI CẢNH TỔNG THỂ NHÌN TỪ PHÍA BẮC

PHỐI CẢNH TỪ HƯỚNG NAM

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VŨNG TÀU

CƠ QUAN TRÌNH DUYỆT, THẨM ĐỊNH
PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THÀNH PHỐ VŨNG TÀU
TRƯỞNG PHÒNG

NGUYỄN VĂN HUYNH

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH
PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THÀNH PHỐ VŨNG TÀU
TRƯỞNG PHÒNG

NGUYỄN VĂN HUYNH

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM
QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500
KHU VỰC MŨI NGHINH PHONG
ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG 2, THÀNH PHỐ VŨNG TÀU

TÊN BẢN VẼ:
THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

BẢN VẼ: QH-06B	GHÉP: 1 X A0	TỈ LỆ: FIT A0	NGÀY: .../.../2024
THỂ HIỆN	KTS. DƯƠNG TUYẾT TRÂN		
THIẾT KẾ	KTS. TÔ TRẦN ANH KHA		
CHỦ TRÌ	KTS. PHẠM VĂN CƯ		
CHỦ NHIỆM	KTS. NGUYỄN KHÁNH NAM		
Q.L KỸ THUẬT	KTS. TRẦN ĐỖ TRIỀU DUY		
GIÁM ĐỐC TRẦN NGỌC QUÝ			

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG GREEN LAND

QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500

KHU VỰC MŨI NGHINH PHONG, PHƯỜNG 2, THÀNH PHỐ VŨNG TÀU

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG, CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ, CHỈ GIỚI XÂY DỰNG

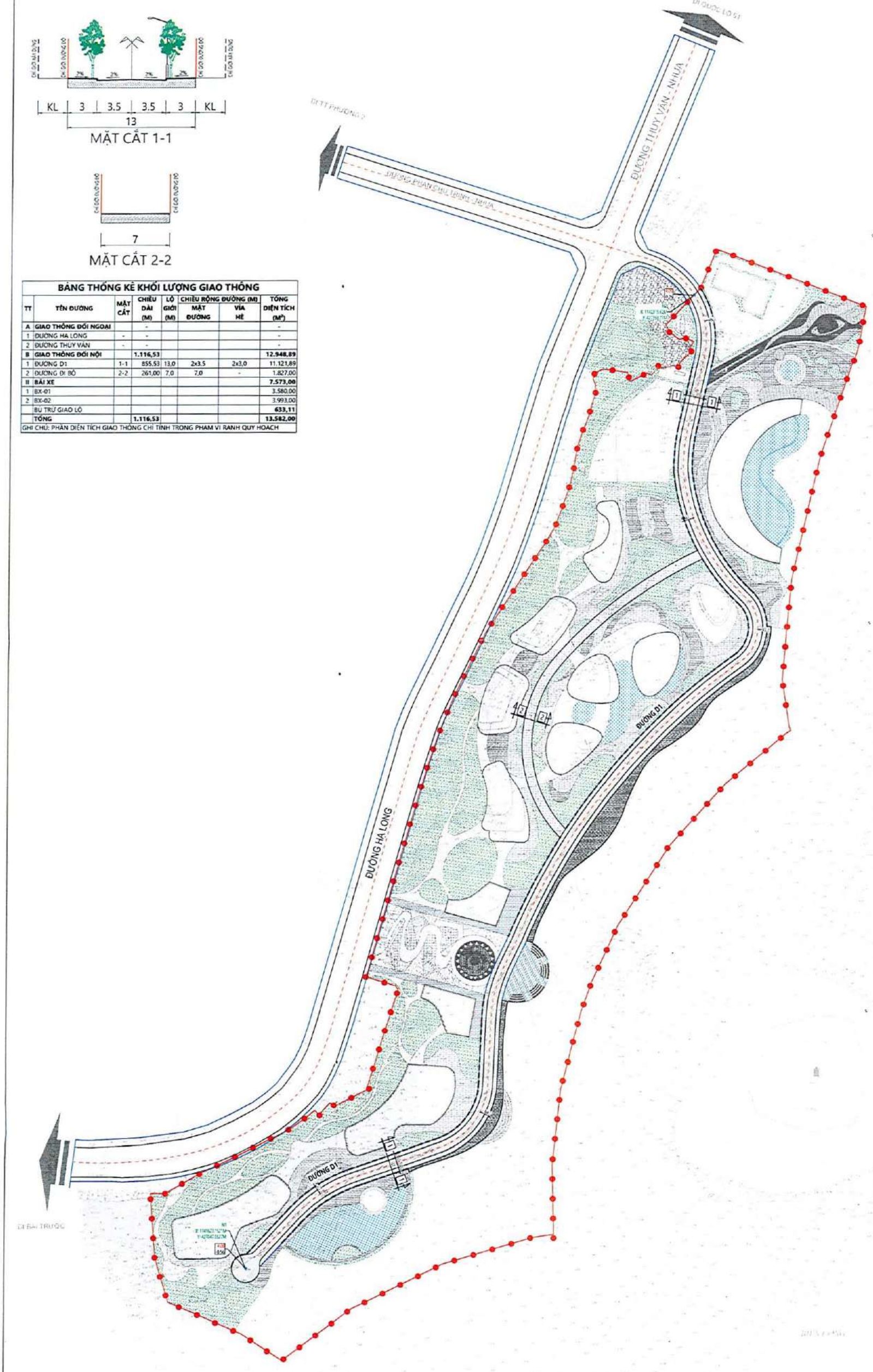
MẶT CẮT 1-1

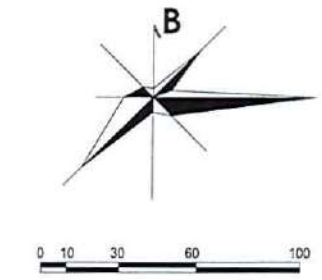
MẶT CẮT 2-2

BẢNG THỐNG KÊ KHỐI LƯỢNG GIAO THÔNG

TT	TÊN ĐƯỜNG	MẶT CẮT	CHIỀU DÀI (M)	LỘ GIỚI (M)	CHIỀU RỘNG ĐƯỜNG (M) MẶT ĐƯỜNG	VỈA HÈ	TỔNG DIỆN TÍCH (M^2)
A	**GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI**		-				-
1	ĐƯỜNG HẠ LONG	-	-				-
2	ĐƯỜNG THUỲ VÂN	-	-				-
B	**GIAO THÔNG ĐỐI NỘI**		**1.116,53**				**12.948,89**
1	ĐƯỜNG D1	1-1	855,53	13,0	2x3,5	2x3,0	11.121,89
2	ĐƯỜNG ĐI BỘ	2-2	261,00	7,0	7,0	-	1.827,00
II	**BÃI XE**						**7.573,00**
1	BX-01						3.580,00
2	BX-02						3.993,00
	BÙ TRỪ GIAO LỘ						**633,11**
	TỔNG		**1.116,53**				**13.582,00**

GHI CHÚ: PHẦN DIỆN TÍCH GIAO THÔNG CHỈ TÍNH TRONG PHẠM VI RANH QUY HOẠCH





KÝ HIỆU:

- R8.0 — BÁN KÍNH RẼ (M)
- KÝ HIỆU MẶT CẮT
- ĐƯỜNG GIAO THÔNG
- RANH QUY HOẠCH
- 1.82 / 1.27 — CAO ĐỘ THIẾT KẾ (M) / CAO ĐỘ TỰ NHIÊN (M)
- 50 — GHI KÍCH THƯỚC (M)
- N1 — X: 1141623.1521M, Y: 427047.5527M — TÊN NÚT, TOẠ ĐỘ X, TOẠ ĐỘ Y
- CHỈ GIỚI XÂY DỰNG
- MẶT ĐƯỜNG
- VỈA HÈ
- ĐƯỜNG DẠO

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VŨNG TÀU

CƠ QUAN TRÌNH DUYỆT, THẨM ĐỊNH
PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THÀNH PHỐ VŨNG TÀU
TRƯỞNG PHÒNG
NGUYỄN VĂN HUỲNH

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH
PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THÀNH PHỐ VŨNG TÀU
TRƯỞNG PHÒNG
NGUYỄN VĂN HUỲNH

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM
QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500
KHU VỰC MŨI NGHINH PHONG
ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG 2, THÀNH PHỐ VŨNG TÀU

TÊN BẢN VẼ
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG, CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ, CHỈ GIỚI XÂY DỰNG

BẢN VẼ: QH-07	GHÉP: 1 X A0	TỈ LỆ : FIT A0	NGÀY: .../.../ 2024
THỂ HIỆN	KS. TRẦN MINH ĐỨC		
THIẾT KẾ	KS. TRẦN MINH ĐỨC		
CHỦ TRÌ	KS. NGUYỄN HOÀNG QUÂN		
CHỦ NHIỆM	KTS. NGUYỄN KHÁNH NAM		
Q.L KỸ THUẬT	KTS. TRẦN ĐỖ TRIỀU DUY		

GIÁM ĐỐC
TRẦN NGỌC QUÝ

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG GREEN LAND
ĐỊA CHỈ: NGUYỄN THỊ TÚ, P.TÂN BÌNH, TP. HỒ CHÍ MINH
EMAIL: GREENLAND.HCM.2019@GMAIL.COM

QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500

KHU VỰC MŨI NGHINH PHONG, PHƯỜNG 2, THÀNH PHỐ VŨNG TÀU

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH CHUẨN BỊ KỸ THUẬT

THUYẾT MINH SƠ BỘ

PHƯƠNG ÁN THIẾT KẾ:

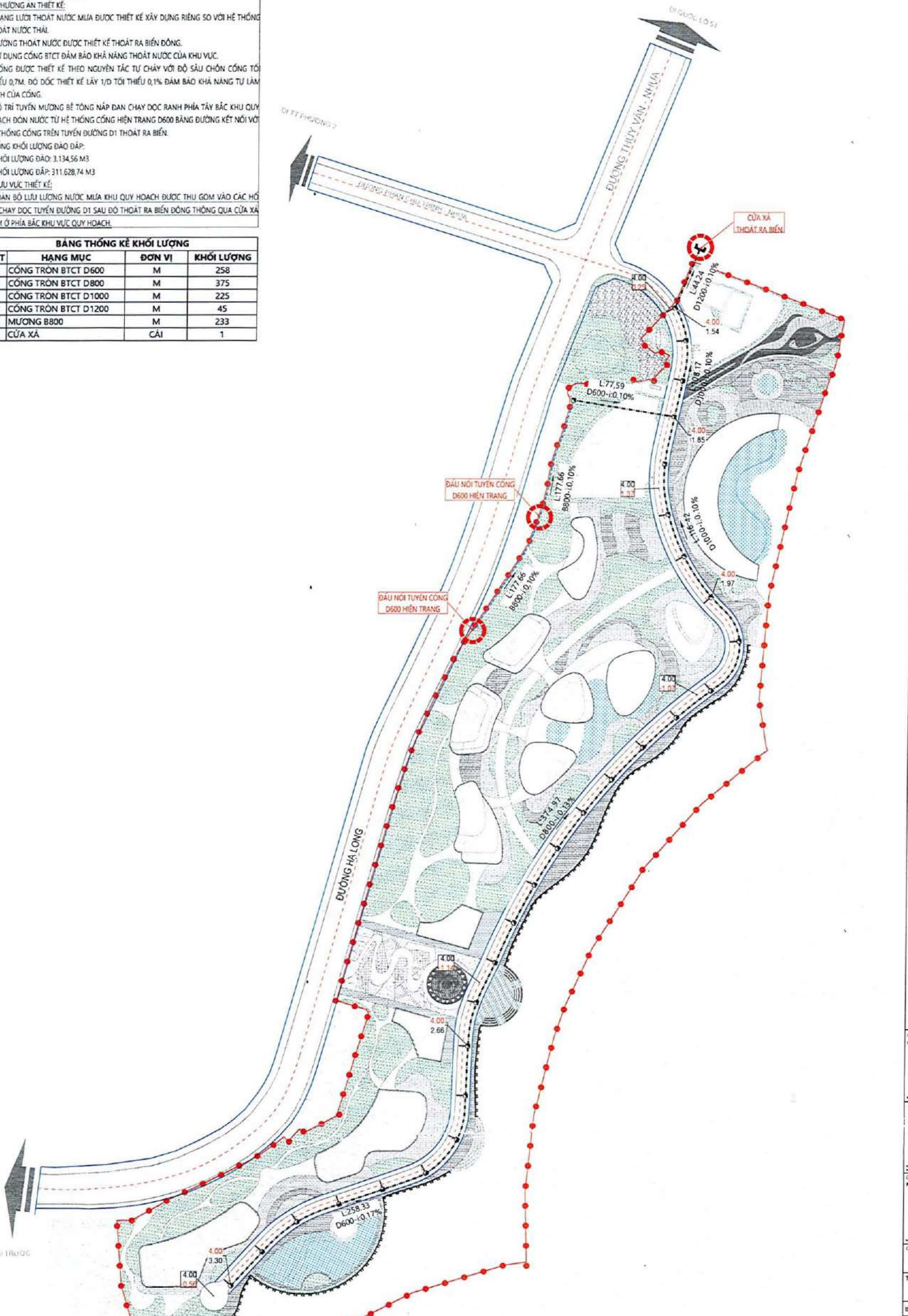
- MẠNG LƯỚI THOÁT NƯỚC MƯA ĐƯỢC THIẾT KẾ XÂY DỰNG RIÊNG SO VỚI HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC THẢI.
- HƯỚNG THOÁT NƯỚC ĐƯỢC THIẾT KẾ THOÁT RA BIỂN ĐÔNG.
- SỬ DỤNG CỐNG BTCT ĐẢM BẢO KHẢ NĂNG THOÁT NƯỚC CỦA KHU VỰC.
- CỐNG ĐƯỢC THIẾT KẾ THEO NGUYÊN TẮC TỰ CHẢY VỚI ĐỘ SÂU CHÔN CỐNG TỐI THIỂU 0,7M. ĐỘ DỐC THIẾT KẾ LẤY 1/D TỐI THIỂU 0,1% ĐẢM BẢO KHẢ NĂNG TỰ LÀM SẠCH CỦA CỐNG.
- BỐ TRÍ TUYẾN MƯƠNG BÊ TÔNG NẮP ĐAN CHẠY DỌC RANH PHÍA TÂY BẮC KHU QUY HOẠCH ĐÓN NƯỚC TỪ HỆ THỐNG CỐNG HIỆN TRẠNG D600 BẰNG ĐƯỜNG KẾT NỐI VỚI HỆ THỐNG CỐNG TRÊN TUYẾN ĐƯỜNG D1 THOÁT RA BIỂN.
- TỔNG KHỐI LƯỢNG ĐÀO ĐẮP:
+ KHỐI LƯỢNG ĐÀO: 3.134,56 M3
+ KHỐI LƯỢNG ĐẮP: 311.628,74 M3

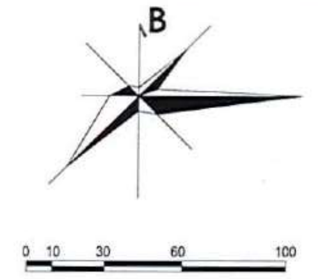
LƯU VỰC THIẾT KẾ:

- TOÀN BỘ LƯU LƯỢNG NƯỚC MƯA KHU QUY HOẠCH ĐƯỢC THU GOM VÀO CÁC HỐ GA CHẠY DỌC TUYẾN ĐƯỜNG D1 SAU ĐÓ THOÁT RA BIỂN ĐÔNG THÔNG QUA CỬA XẢ NẰM Ở PHÍA BẮC KHU VỰC QUY HOẠCH.

BẢNG THỐNG KÊ KHỐI LƯỢNG

STT	HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ	KHỐI LƯỢNG
1	CỐNG TRÒN BTCT D600	M	258
2	CỐNG TRÒN BTCT D800	M	375
3	CỐNG TRÒN BTCT D1000	M	225
4	CỐNG TRÒN BTCT D1200	M	45
5	MƯƠNG B800	M	233
5	CỬA XẢ	CÁI	1





KÝ HIỆU:

- RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH
- CỐNG THOÁT NƯỚC MƯA DỰ KIẾN
- CỬA XẢ
- HỐ GA
- KÈ BIỂN
- MƯƠNG BÊ TÔNG NẮP ĐAN
- 4.00 / 2.19 — CAO ĐỘ THIẾT KẾ (M) / CAO ĐỘ TỰ NHIÊN (M)
- 4.00 / 2.66 — CAO ĐỘ NẮP GA (M) / CAO ĐỘ ĐỈNH CỐNG (M)
- L40.9 / D600-i0.17% — CHIỀU DÀI CỐNG (M) / KÍCH THƯỚC CỐNG (M)-ĐỘ DỐC CỐNG / HƯỚNG THOÁT NƯỚC

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VŨNG TÀU

CƠ QUAN TRÌNH DUYỆT, THẨM ĐỊNH
PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THÀNH PHỐ VŨNG TÀU
TRƯỞNG PHÒNG

NGUYỄN VĂN HUYNH

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH
PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THÀNH PHỐ VŨNG TÀU
TRƯỞNG PHÒNG

NGUYỄN VĂN HUYNH

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM
QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500
KHU VỰC MŨI NGHINH PHONG
ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG 2, THÀNH PHỐ VŨNG TÀU

TÊN BẢN VẼ:
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH CHUẨN BỊ KỸ THUẬT

BẢN VẼ: QH-08	GHÉP: 1 X A0	TỶ LỆ: FIT A0	NGÀY: .../.../2024
THỂ HIỆN	KS. TRẦN MINH ĐỨC		
THIẾT KẾ	KS. TRẦN MINH ĐỨC		
CHỦ TRÌ	KS. NGÔ SỸ XUÂN		
CHỦ NHIỆM	KTS. NGUYỄN KHÁNH NAM		
Q.L KỸ THUẬT	KTS. TRẦN ĐỖ TRIỀU DUY		

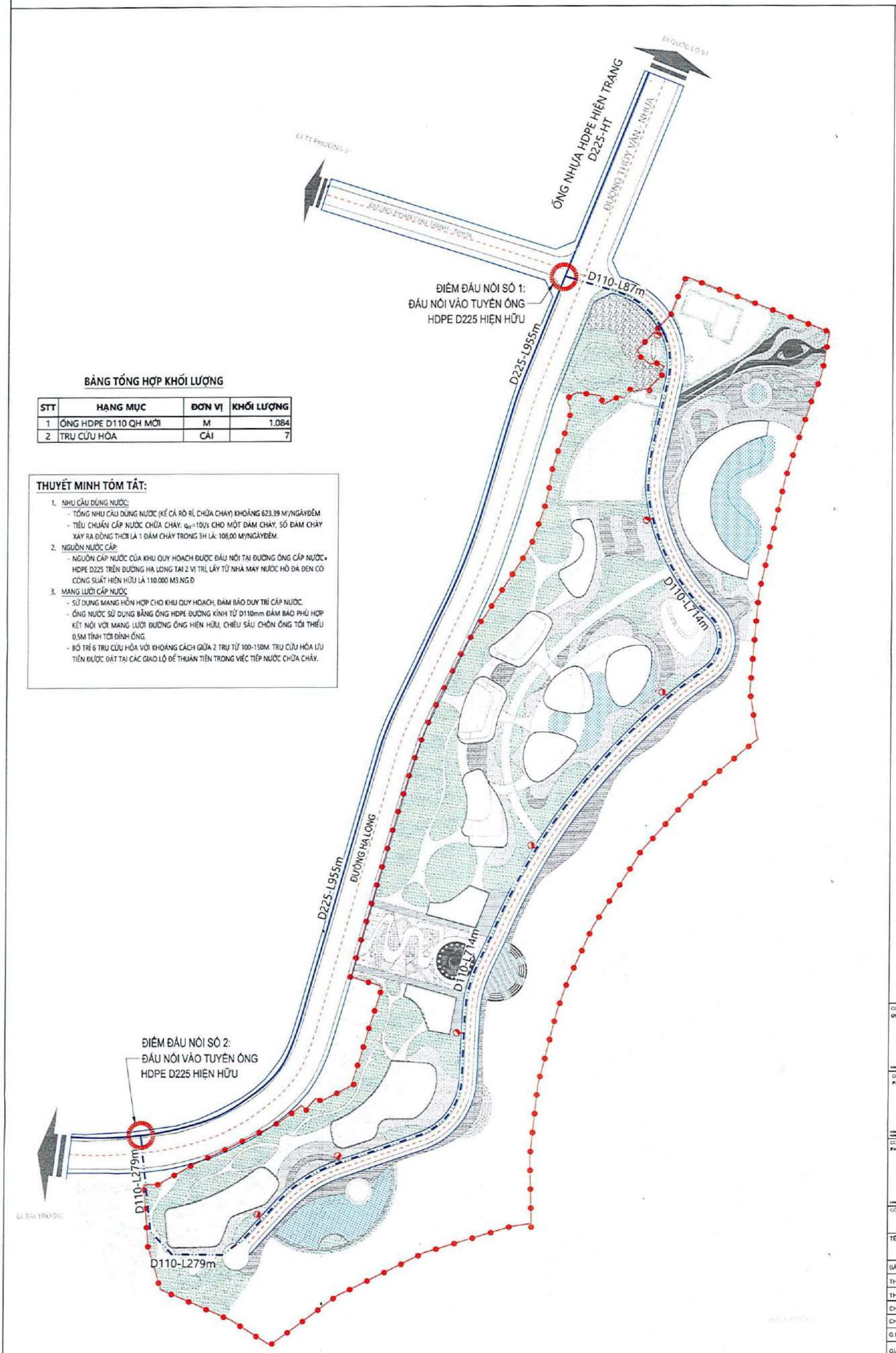
GIÁM ĐỐC
TRẦN NGỌC QUÝ

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG GREEN LAND

QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500

KHU VỰC MŨI NGHINH PHONG, PHƯỜNG 2, THÀNH PHỐ VŨNG TÀU

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG CẤP NƯỚC



BẢNG TỔNG HỢP KHỐI LƯỢNG

STT	HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ	KHỐI LƯỢNG
1	ỐNG HDPE D110 QH MỚI	M	1.084
2	TRỤ CỨU HỎA	CÁI	7

THUYẾT MINH TÓM TẮT:

1. NHU CẦU DÙNG NƯỚC:
   - TỔNG NHU CẦU DÙNG NƯỚC (KỂ CẢ RÒ RỈ, CHỮA CHÁY) KHOẢNG 623,39 M³/NGÀYĐÊM
   - TIÊU CHUẨN CẤP NƯỚC CHỮA CHÁY: q_{cc}=10l/s CHO MỘT ĐÁM CHÁY, SỐ ĐÁM CHÁY XẢY RA ĐỒNG THỜI LÀ 1 ĐÁM CHÁY TRONG 3H LÀ: 108,00 M³/NGÀYĐÊM.
2. NGUỒN NƯỚC CẤP:
   - NGUỒN CẤP NƯỚC CỦA KHU QUY HOẠCH ĐƯỢC ĐẤU NỐI TẠI ĐƯỜNG ỐNG CẤP NƯỚC HDPE D225 TRÊN ĐƯỜNG HẠ LONG TẠI 2 VỊ TRÍ, LẤY TỪ NHÀ MÁY NƯỚC HỒ ĐÁ ĐEN CÓ CÔNG SUẤT HIỆN HỮU LÀ 110.000 M3.NG.Đ
3. MẠNG LƯỚI CẤP NƯỚC
   - SỬ DỤNG MẠNG HỖN HỢP CHO KHU QUY HOẠCH, ĐẢM BẢO DUY TRÌ CẤP NƯỚC.
   - ỐNG NƯỚC SỬ DỤNG BẰNG ỐNG HDPE ĐƯỜNG KÍNH TỪ D110mm ĐẢM BẢO PHÙ HỢP KẾT NỐI VỚI MẠNG LƯỚI ĐƯỜNG ỐNG HIỆN HỮU, CHIỀU SÂU CHÔN ỐNG TỐI THIỂU 0,5M TÍNH TỚI ĐỈNH ỐNG.
   - BỐ TRÍ 6 TRỤ CỨU HỎA VỚI KHOẢNG CÁCH GIỮA 2 TRỤ TỪ 100-150M. TRỤ CỨU HỎA ƯU TIÊN ĐƯỢC ĐẶT TẠI CÁC GIAO LỘ ĐỂ THUẬN TIỆN TRONG VIỆC TIẾP NƯỚC CHỮA CHÁY.

B

0 10 30 60 100

KÝ HIỆU:

- RANH QUY HOẠCH
- ỐNG CẤP NƯỚC HIỆN TRẠNG
- ỐNG CẤP NƯỚC QUY HOẠCH MỚI
- L547 - D160: CHIỀU DÀI (m) - ĐƯỜNG KÍNH ỐNG (mm)
- HDPE D225-HT: ĐƯỜNG KÍNH ỐNG D225 HIỆN TRẠNG
- HỌNG LẤY NƯỚC CỨU HỎA
- VỊ TRÍ ĐẤU NỐI ỐNG CẤP NƯỚC HIỆN TRẠNG

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
UỶ BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VŨNG TÀU

CƠ QUAN TRÌNH DUYỆT, THẨM ĐỊNH
PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THÀNH PHỐ VŨNG TÀU
TRƯỞNG PHÒNG

NGUYỄN VĂN HUỲNH

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH
PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THÀNH PHỐ VŨNG TÀU
TRƯỞNG PHÒNG

NGUYỄN VĂN HUỲNH

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM
QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500
KHU VỰC MŨI NGHINH PHONG
ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG 2, THÀNH PHỐ VŨNG TÀU

TÊN BẢN VẼ:
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG CẤP NƯỚC

BẢN VẼ: QH-09	GHÉP: 1 X A0	TỈ LỆ : FIT A0	NGÀY: ../../2024
THỂ HIỆN	KS. ĐỖ LÊ ĐỨC BẢO		
THIẾT KẾ	KS. ĐỖ LÊ ĐỨC BẢO		
CHỦ TRÌ	KS. NGÔ SỸ KHÁN		
CHỦ NHIỆM	KTS. NGUYỄN KHÁNH NAM		
Q.L KỸ THUẬT	KTS. TRẦN ĐỖ TRIỀU DUY		

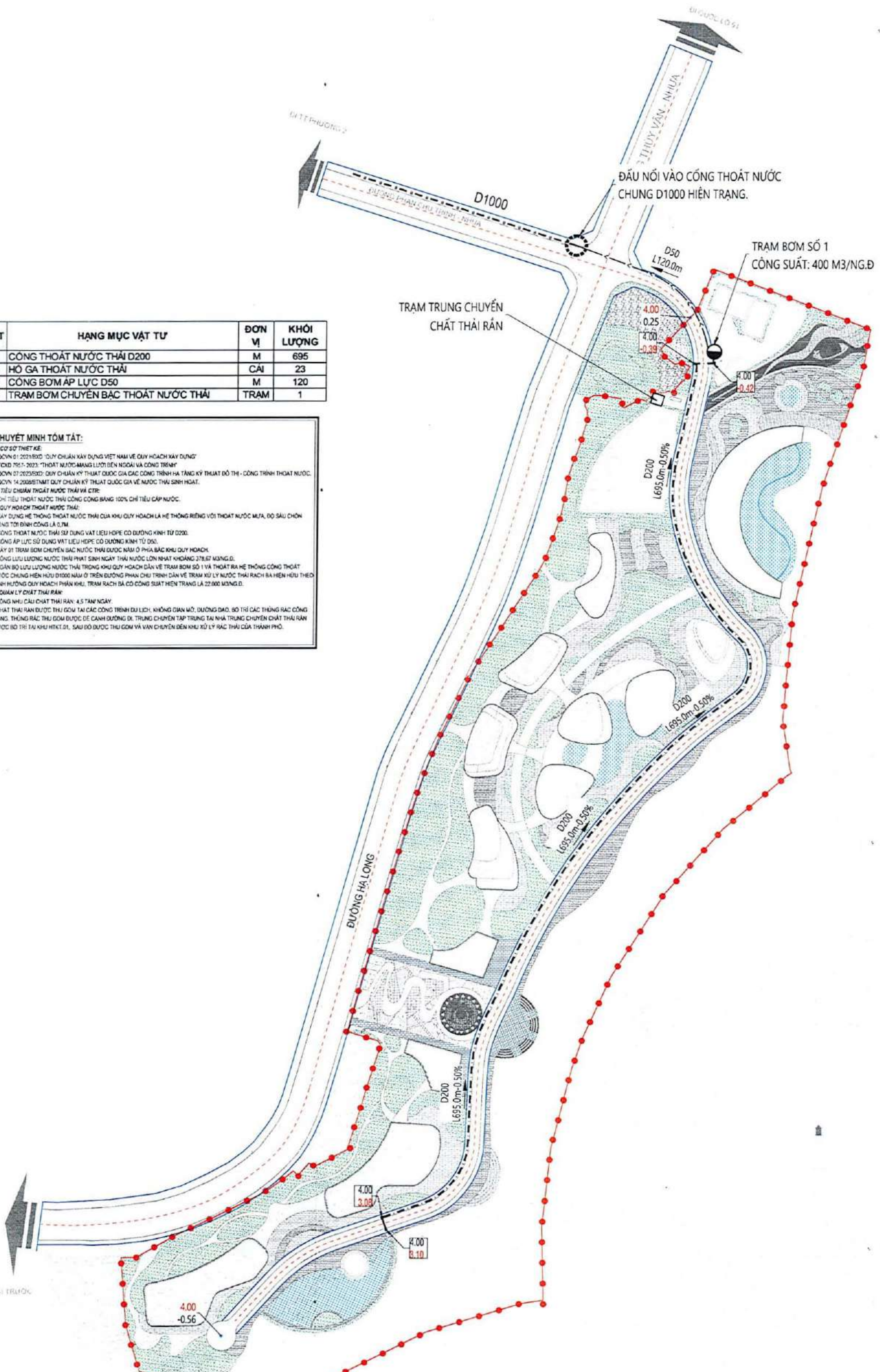
GIÁM ĐỐC
TRẦN NGỌC QUÝ

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG GREEN LAND

QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500

KHU VỰC MŨI NGHINH PHONG, PHƯỜNG 2, THÀNH PHỐ VŨNG TÀU

BẢN VẼ QUY HOẠCH HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC THẢI, QUẢN LÝ CHẤT THẢI RẮN



STT	HẠNG MỤC VẬT TƯ	ĐƠN VỊ	KHỐI LƯỢNG
1	CỐNG THOÁT NƯỚC THẢI D200	M	695
2	HỐ GA THOÁT NƯỚC THẢI	CÁI	23
3	CỐNG BƠM ÁP LỰC D50	M	120
4	TRẠM BƠM CHUYỂN BẬC THOÁT NƯỚC THẢI	TRẠM	1

THUYẾT MINH TÓM TẮT:

1. CƠ SỞ THIẾT KẾ:

- QCVN 01:2021/BXD "QUY CHUẨN XÂY DỰNG VIỆT NAM VỀ QUY HOẠCH XÂY DỰNG"
- TCXD 7957- 2023: "THOÁT NƯỚC-MẠNG LƯỚI BÊN NGOÀI VÀ CÔNG TRÌNH"
- QCVN 07:2023/BXD: QUY CHUẨN KỸ THUẬT QUỐC GIA CÁC CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT ĐÔ THỊ - CÔNG TRÌNH THOÁT NƯỚC.
- QCVN 14:2008/BTNMT QUY CHUẨN KỸ THUẬT QUỐC GIA VỀ NƯỚC THẢI SINH HOẠT.

2. TIÊU CHUẨN THOÁT NƯỚC THẢI VÀ CTR:

- CHỈ TIÊU THOÁT NƯỚC THẢI CÔNG CỘNG BẰNG 100% CHỈ TIÊU CẤP NƯỚC.

3. QUY HOẠCH THOÁT NƯỚC THẢI:

- XÂY DỰNG HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC THẢI CỦA KHU QUY HOẠCH LÀ HỆ THỐNG RIÊNG VỚI THOÁT NƯỚC MƯA, ĐỘ SÂU CHÔN CỐNG TỚI ĐỈNH CỐNG LÀ 0,7M.
- CỐNG THOÁT NƯỚC THẢI SỬ DỤNG VẬT LIỆU HDPE CÓ ĐƯỜNG KÍNH TỪ D200.
- CỐNG ÁP LỰC SỬ DỤNG VẬT LIỆU HDPE CÓ ĐƯỜNG KÍNH TỪ D50.
- XÂY 01 TRẠM BƠM CHUYỂN BẬC NƯỚC THẢI ĐƯỢC NẰM Ở PHÍA BẮC KHU QUY HOẠCH.
- TỔNG LƯU LƯỢNG NƯỚC THẢI PHÁT SINH NGÀY THẢI NƯỚC LỚN NHẤT KHOẢNG 378,67 M3/NG.Đ.
- TOÀN BỘ LƯU LƯỢNG NƯỚC THẢI TRONG KHU QUY HOẠCH DẪN VỀ TRẠM BƠM SỐ 1 VÀ THOÁT RA HỆ THỐNG CỐNG THOÁT NƯỚC CHUNG HIỆN HỮU D1000 NẰM Ở TRÊN ĐƯỜNG PHAN CHU TRINH DẪN VỀ TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI RẠCH BÀ HIỆN HỮU THEO ĐỊNH HƯỚNG QUY HOẠCH PHÂN KHU, TRẠM RẠCH BÀ CÓ CÔNG SUẤT HIỆN TRẠNG LÀ 22.000 M3/NG.Đ.

4. QUẢN LÝ CHẤT THẢI RẮN:

- TỔNG NHU CẦU CHẤT THẢI RẮN: 4,5 TẤN/ NGÀY.
- CHẤT THẢI RẮN ĐƯỢC THU GOM TẠI CÁC CÔNG TRÌNH DU LỊCH, KHÔNG GIAN MỞ, ĐƯỜNG DẠO. BỐ TRÍ CÁC THÙNG RÁC CÔNG CỘNG. THÙNG RÁC THU GOM ĐƯỢC ĐỂ CẠNH ĐƯỜNG ĐI. TRUNG CHUYỂN TẬP TRUNG TẠI NHÀ TRUNG CHUYỂN CHẤT THẢI RẮN ĐƯỢC BỐ TRÍ TẠI KHU HTKT.01, SAU ĐÓ ĐƯỢC THU GOM VÀ VẬN CHUYỂN ĐẾN KHU XỬ LÝ RÁC THẢI CỦA THÀNH PHỐ.

B

0 10 30 60 100

KÝ HIỆU

- RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH
- HỐ GA THOÁT NƯỚC THẢI
- CỐNG THOÁT NƯỚC THẢI DỰ KIẾN
- CỐNG THOÁT NƯỚC CHUNG HIỆN TRẠNG
- CỐNG THOÁT NƯỚC THẢI ÁP LỰC
- HƯỚNG NƯỚC CHẢY
- D300 / L134.0m-0.33%: ĐƯỜNG KÍNH(MM) / CHIỀU DÀI(M)-ĐỘ DỐC TỐI THIỂU(%)
- 2.30 / -1.30: CAO ĐỘ ĐỈNH HỐ GA(M) / CAO ĐỘ ĐÁY CỐNG(M)
- 2.30 / -1.30: CAO ĐỘ NỀN THIẾT KẾ(M) / CAO ĐỘ NỀN TỰ NHIÊN(M)
- TRẠM BƠM NƯỚC THẢI

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
UY BAN NHAN DAN THANH PHO VUNG TAU

CƠ QUAN TRÌNH DUYỆT, THẨM ĐỊNH
PHONG QUAN LY ĐO THỊ THANH PHO VUNG TAU
TRƯỞNG PHÒNG

NGUYỄN VĂN HUYNH

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH
PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THÀNH PHỐ VŨNG TÀU
TRƯỞNG PHÒNG

NGUYỄN VĂN HUYNH

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM	QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 KHU VỰC MŨI NGHINH PHONG ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG 2, THÀNH PHỐ VŨNG TÀU		
TÊN BẢN VẼ:	BẢN VẼ QUY HOẠCH HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC THẢI, QUẢN LÝ CHẤT THẢI RẮN		
BẢN VẼ: QH-10	CHÉP: 1 X A0	TỈ LỆ: FIT A0	NGÀY: .../.../2024
THỂ HIỆN	KS. ĐỖ LÊ ĐỨC BẢO		
THIẾT KẾ	KS. ĐỖ LÊ ĐỨC BẢO		
CHỦ TRÌ	KS. NGÔ SỸ XUÂN		
CHỦ NHIỆM	KTS. NGUYỄN KHÁNH NAM		
Q.L KỸ THUẬT	KTS. TRẦN ĐỖ TRIỀU DUY		
GIÁM ĐỐC TRẦN NGỌC QUY			

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG GREEN LAND

QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500

KHU VỰC MŨI NGHINH PHONG, PHƯỜNG 2, THÀNH PHỐ VŨNG TÀU

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG CẤP NĂNG LƯỢNG VÀ CHIẾU SÁNG

BẢNG TỔNG HỢP KHỐI LƯỢNG CẤP ĐIỆN

TT	NỘI DUNG	ĐƠN VỊ	KHỐI LƯỢNG
1	TRẠM BIẾN ÁP PHÂN PHỐI HẠ THẾ 22KV/0,4KV	kVA	5.030
2	CÁP NGẦM TRUNG THẾ 22KV	m	1.000
3	CÁP NGẦM HẠ THẾ 0.4KV	m	348
4	TỦ PHÂN PHỐI HẠ THẾ	Tủ	4
5	TRỤ ĐÈN CHIẾU SÁNG CẦN ĐÈN ĐƠN 8M	Trụ	30
6	TRỤ ĐÈN CHIẾU SÁNG CẢNH QUAN	TRỤ	13
7	TỦ ĐIỀU KHIỂN CHIẾU SÁNG	Tủ	2

THUYẾT MINH TÓM TẮT:

NGUỒN CẤP ĐIỆN:

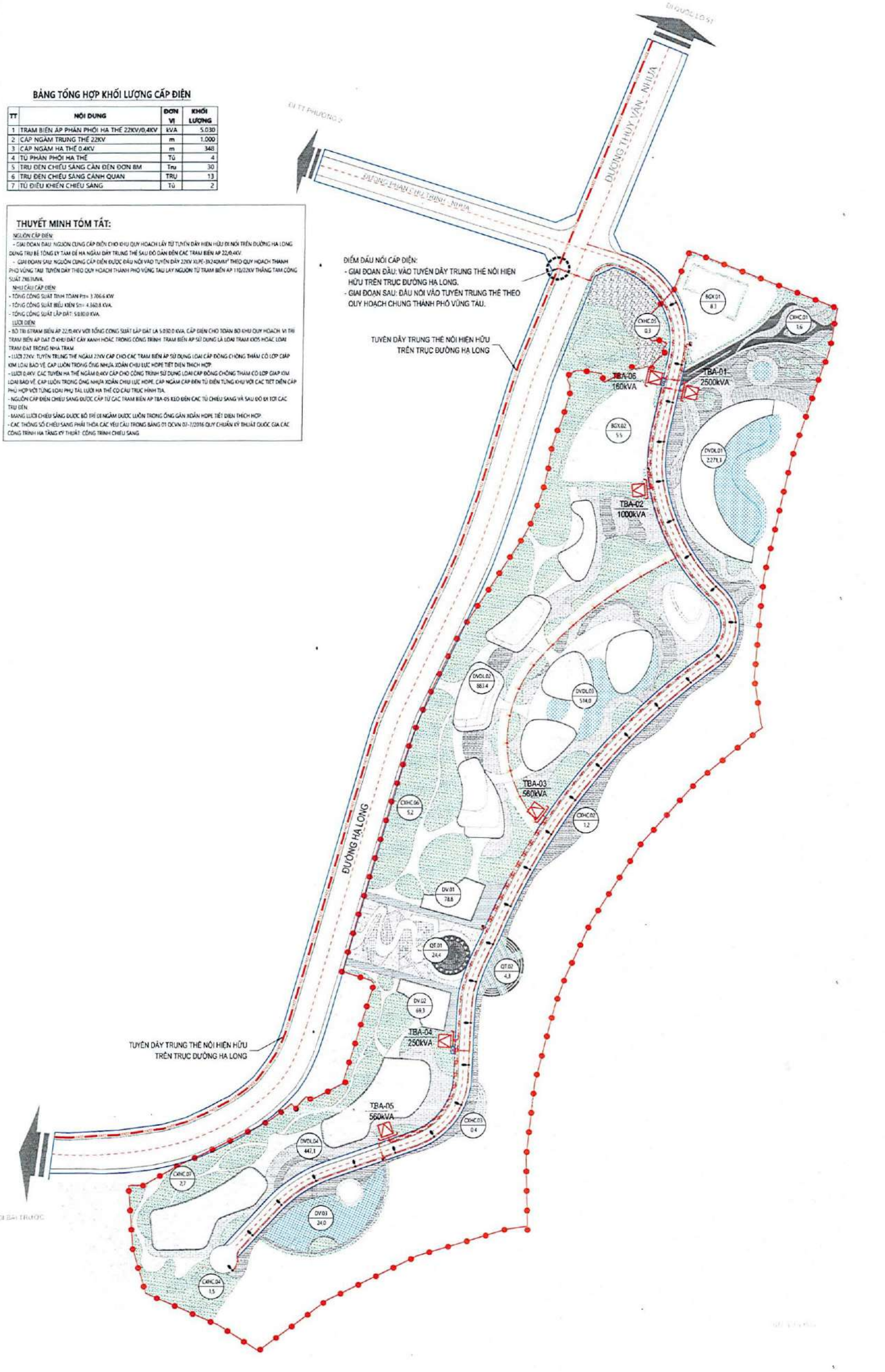
- GIAI ĐOẠN ĐẦU: NGUỒN CUNG CẤP ĐIỆN CHO KHU QUY HOẠCH LẤY TỪ TUYẾN DÂY HIỆN HỮU ĐI NỔI TRÊN ĐƯỜNG HẠ LONG DÙNG TRỤ BÊ TÔNG LY TÂM ĐỂ HẠ NGẦM DÂY TRUNG THẾ SAU ĐÓ DẪN ĐẾN CÁC TRẠM BIẾN ÁP 22/0,4KV.
- GIAI ĐOẠN SAU: NGUỒN CUNG CẤP ĐIỆN ĐƯỢC ĐẤU NỐI VÀO TUYẾN DÂY 22KV XLPE-3X240MM² THEO QUY HOẠCH THÀNH PHỐ VŨNG TÀU. TUYẾN DÂY THEO QUY HOẠCH THÀNH PHỐ VŨNG TÀU LẤY NGUỒN TỪ TRẠM BIẾN ÁP 110/22KV THẮNG TAM CÔNG SUẤT 2X63MVA.

NHU CẦU CẤP ĐIỆN:

- TỔNG CÔNG SUẤT TÍNH TOÁN P_{tt}= 3.706,6 KW.
- TỔNG CÔNG SUẤT BIỂU KIẾN S_{tt}= 4.360,8 KVA.
- TỔNG CÔNG SUẤT LẮP ĐẶT: 5.030,0 KVA.

LƯỚI ĐIỆN:

- BỐ TRÍ 6TRẠM BIẾN ÁP 22/0,4KV VỚI TỔNG CÔNG SUẤT LẮP ĐẶT LÀ 5.030,0 KVA, CẤP ĐIỆN CHO TOÀN BỘ KHU QUY HOẠCH. VỊ TRÍ TRẠM BIẾN ÁP ĐẶT Ở KHU ĐẤT CÂY XANH HOẶC TRONG CÔNG TRÌNH. TRẠM BIẾN ÁP SỬ DỤNG LÀ LOẠI TRẠM KIOS HOẶC LOẠI TRẠM ĐẶT TRONG NHÀ TRẠM.
- LƯỚI 22KV: TUYẾN TRUNG THẾ NGẦM 22KV CẤP CHO CÁC TRẠM BIẾN ÁP SỬ DỤNG LOẠI CÁP ĐỒNG CHỐNG THẤM CÓ LỚP GIÁP KIM LOẠI BẢO VỆ, CÁP LUỒN TRONG ỐNG NHỰA XOẮN CHỊU LỰC HDPE TIẾT DIỆN THÍCH HỢP.
- LƯỚI 0,4KV: CÁC TUYẾN HẠ THẾ NGẦM 0,4KV CẤP CHO CÔNG TRÌNH SỬ DỤNG LOẠI CÁP ĐỒNG CHỐNG THẤM CÓ LỚP GIÁP KIM LOẠI BẢO VỆ, CÁP LUỒN TRONG ỐNG NHỰA XOẮN CHỊU LỰC HDPE. CÁP NGẦM CẤP ĐẾN TỦ ĐIỆN TỪNG KHU VỚI CÁC TIẾT DIỆN CÁP PHÙ HỢP VỚI TỪNG LOẠI PHỤ TẢI. LƯỚI HẠ THẾ CÓ CẤU TRÚC HÌNH TIA.
- NGUỒN CẤP ĐIỆN CHIẾU SÁNG ĐƯỢC CẤP TỪ CÁC TRẠM BIẾN ÁP TBA-05 KÉO ĐẾN CÁC TỦ CHIẾU SÁNG VÀ SAU ĐÓ ĐI TỚI CÁC TRỤ ĐÈN.
- MẠNG LƯỚI CHIẾU SÁNG ĐƯỢC BỐ TRÍ ĐI NGẦM ĐƯỢC LUỒN TRONG ỐNG GÂN XOẮN HDPE TIẾT DIỆN THÍCH HỢP.
- CÁC THÔNG SỐ CHIẾU SÁNG PHẢI THỎA CÁC YÊU CẦU TRONG BẢNG 01 QCVN 07-7/2016 QUY CHUẨN KỸ THUẬT QUỐC GIA CÁC CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT: CÔNG TRÌNH CHIẾU SÁNG.



B

0 10 30 60 100

KÝ HIỆU:

- RANH QUY HOẠCH
- CÁP NỔI TRUNG THẾ 22KV HIỆN HỮU
- CÁP NGẦM TRUNG THẾ 22KV XÂY MỚI
- CÁP NGẦM HẠ THẾ 0.4KV XÂY MỚI
- CÁP NGẦM CHIẾU SÁNG XÂY MỚI
- TRẠM BIẾN ÁP HẠ THẾ 22/0.4KV
- TỦ ĐIỆN PHÂN PHỐI
- TỦ ĐIỆN ĐIỀU KHIỂN CHIẾU SÁNG
- TRỤ ĐÈN CHIẾU SÁNG CẦN ĐƠN 8
- TRỤ ĐÈN CHIẾU SÁNG CẢNH QUAN
- BGX.01 / 2,9 — TÊN LÔ ĐẤT / NHU CẦU DÙNG ĐIỆN (kVA)

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
UỶ BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VŨNG TÀU

CƠ QUAN TRÌNH DUYỆT, THẨM ĐỊNH
PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THÀNH PHỐ VŨNG TÀU
TRƯỞNG PHÒNG
NGUYỄN VĂN HUYNH

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH
PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THÀNH PHỐ VŨNG TÀU
TRƯỞNG PHÒNG
NGUYỄN VĂN HUYNH

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM
QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500
KHU VỰC MŨI NGHINH PHONG
ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG 2, THÀNH PHỐ VŨNG TÀU

TÊN BẢN VẼ:
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG CẤP NĂNG LƯỢNG VÀ CHIẾU SÁNG

BẢN VẼ: QH-11	GHÉP: 1 X A0	TỈ LỆ: FIT A0	NGÀY: .../.../ 2024
THỂ HIỆN	KS. TRẦN TRỌNG NGHĨA		
THIẾT KẾ	KS. HỒ MINH THUẬN		
CHỦ TRÌ	KS. NGUYỄN TIẾN HIỆP		
CHỦ NHIỆM	KTS. NGUYỄN KHÁNH NAM		
Q.L KỸ THUẬT	KTS. TRẦN ĐỖ TRIỀU DUY		

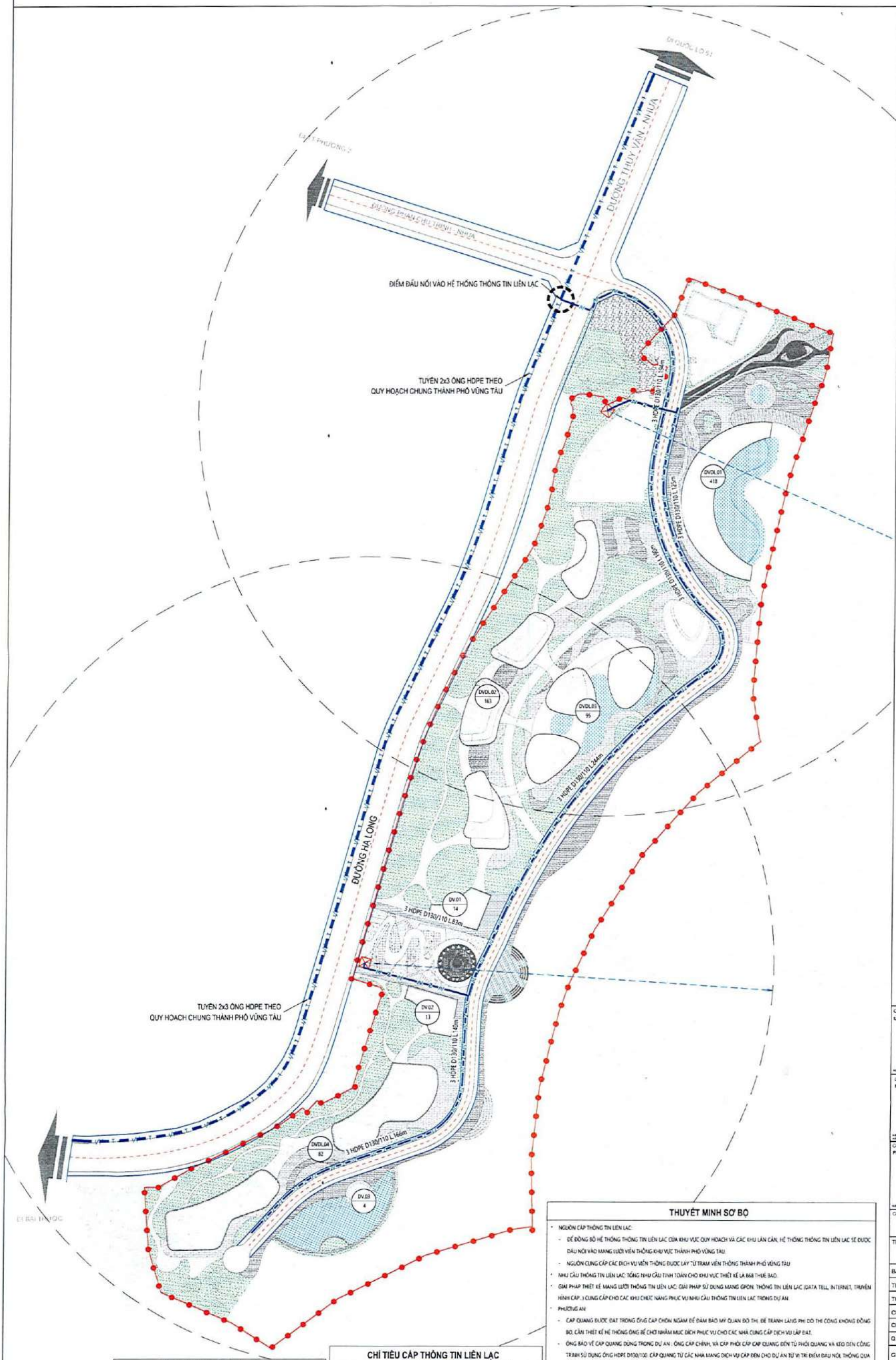
GIÁM ĐỐC
TRẦN NGỌC QUÝ

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG GREEN LAND
71/26/7/25 NGUYỄN BẶC, P.3, Q. TÂN BÌNH, TP. HCM

QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500

KHU VỰC MŨI NGHINH PHONG, PHƯỜNG 2, THÀNH PHỐ VŨNG TÀU

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG VIỄN THÔNG THỤ ĐỘNG



BẢNG THỐNG KÊ KHỐI LƯỢNG

STT	TỔNG HỢP TUYẾN ỐNG	KHỐI LƯỢNG	ĐƠN VỊ
1	TUYẾN ỐNG CÁP QUANG 3 ỐNG HDPE D130/100	1.424	MET

CHỈ TIÊU CẤP THÔNG TIN LIÊN LẠC

TÊN NHU CẦU	ĐƠN VỊ	CHỈ TIÊU THÔNG TIN
- ĐẤT CÔNG TRÌNH DỊCH VỤ DU LỊCH	Thue bao / 200 m2 sàn	1.0
- ĐẤT CÔNG TRÌNH DỊCH VỤ	Thuê bao / 200 m2 sàn	1.0

THUYẾT MINH SƠ BỘ

- NGUỒN CẤP THÔNG TIN LIÊN LẠC:
  - ĐỂ ĐỒNG BỘ HỆ THỐNG THÔNG TIN LIÊN LẠC CỦA KHU VỰC QUY HOẠCH VÀ CÁC KHU LÂN CẬN, HỆ THỐNG THÔNG TIN LIÊN LẠC SẼ ĐƯỢC ĐẤU NỐI VÀO MẠNG LƯỚI VIỄN THÔNG KHU VỰC THÀNH PHỐ VŨNG TÀU.
  - NGUỒN CUNG CẤP CÁC DỊCH VỤ VIỄN THÔNG ĐƯỢC LẤY TỪ TRẠM VIỄN THÔNG THÀNH PHỐ VŨNG TÀU
- NHU CẦU THÔNG TIN LIÊN LẠC: TỔNG NHU CẦU TÍNH TOÁN CHO KHU VỰC THIẾT KẾ LÀ 868 THUÊ BAO.
- GIẢI PHÁP THIẾT KẾ MẠNG LƯỚI THÔNG TIN LIÊN LẠC: GIẢI PHÁP SỬ DỤNG MẠNG GPON. THÔNG TIN LIÊN LẠC (DATA TELL, INTERNET, TRUYỀN HÌNH CÁP...) CUNG CẤP CHO CÁC KHU CHỨC NĂNG PHỤC VỤ NHU CẦU THÔNG TIN LIÊN LẠC TRONG DỰ ÁN.
- PHƯƠNG ÁN:
  - CÁP QUANG ĐƯỢC ĐẶT TRONG ỐNG CẤP CHÔN NGẦM ĐỂ ĐẢM BẢO MỸ QUAN ĐÔ THỊ, ĐỂ TRÁNH LÃNG PHÍ ĐÔ THỊ CÔNG KHÔNG ĐỒNG BỘ, CẦN THIẾT KẾ HỆ THỐNG ỐNG BỂ CHỜ NHẰM MỤC ĐÍCH PHỤC VỤ CHO CÁC NHÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ LẮP ĐẶT.
  - ỐNG BẢO VỆ CÁP QUANG DÙNG TRONG DỰ ÁN : ỐNG CẤP CHÍNH, VÀ CẤP PHỐI CẤP CẤP QUANG ĐẾN TỦ PHỐI QUANG VÀ KÉO ĐẾN CÔNG TRÌNH SỬ DỤNG ỐNG HDPE D130/100. CÁP QUANG TỪ CÁC NHÀ MẠNG DỊCH VỤ CẤP ĐẾN CHO DỰ ÁN TỪ VỊ TRÍ ĐIỂM ĐẤU NỐI, THÔNG QUA HỆ THỐNG ỐNG CẤP VÀ BỂ KÉO CÁP ĐẾN TỦ PHỐI QUANG, TỪ ĐÓ TỦ PHỐI QUANG SẼ PHÂN PHỐI CẤP QUANG ĐẾN CÁC PHAN XƯỞNG SỬ DỤNG DỊCH VỤ.
  - VẬT LIỆU ỐNG LUỒN CÁP SẼ ĐỢ CHỦ ĐẦU TƯ XEM XÉT VÀ LỰA CHỌN PHÙ HỢP VỚI YÊU CẦU VỀ KINH TẾ VÀ KỸ THUẬT. TRONG HỒ SƠ VẬT LIỆU CHỈ MANG TÍNH ĐỊNH HƯỚNG.

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
UỶ BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VŨNG TÀU

CƠ QUAN TRÌNH DUYỆT - THẨM ĐỊNH
PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THÀNH PHỐ VŨNG TÀU
TRƯƠNG PHONG

NGUYỄN VĂN HUỲNH

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH
PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THÀNH PHỐ VŨNG TÀU
TRƯƠNG PHONG

NGUYỄN VĂN HUỲNH

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM
QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500
KHU VỰC MŨI NGHINH PHONG
ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG 2, THÀNH PHỐ VŨNG TÀU

TÊN BẢN VẼ :
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG VIỄN THÔNG THỤ ĐỘNG

BẢN VẼ: QH-12	GHÉP: 1 X A0	TỈ LỆ : FIT A0	NGÀY: ... / ... / 2024
THỂ HIỆN	KS. TRẦN TRỌNG NGHĨA		
THIẾT KẾ	KS. HỒ MINH THUẬN		
CHỦ TRÌ	KS. NGUYỄN TIẾN HIỆP		
CHỦ NHIỆM	KTS. NGUYỄN KHÁNH NAM		
Q.L KỸ THUẬT	KTS. TRẦN ĐỖ TRIỆU DUY		

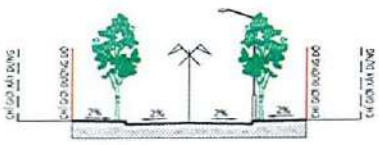
GIÁM ĐỐC
TRẦN NGỌC QUÝ

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG GREEN LAND

QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500

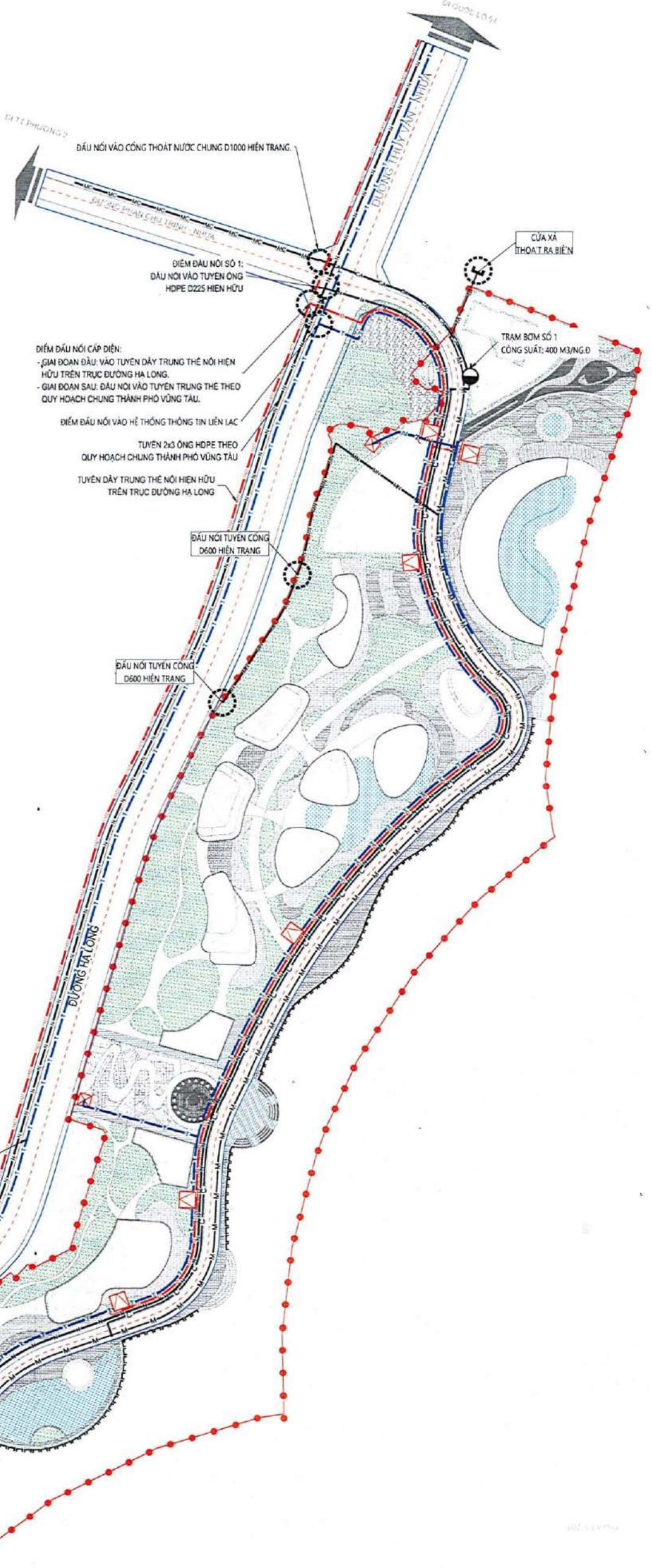
KHU VỰC MŨI NGHINH PHONG, PHƯỜNG 2, THÀNH PHỐ VŨNG TÀU

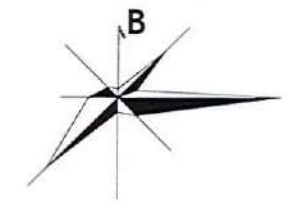
BẢN ĐỒ TỔNG HỢP ĐƯỜNG DÂY, ĐƯỜNG ỐNG KỸ THUẬT



MẶT CẮT 1-1

MẶT CẮT 2-2





KÝ HIỆU:

- RANH QUY HOẠCH
- ĐƯỜNG CỐNG THOÁT NƯỚC MƯA
- ĐƯỜNG CỐNG THOÁT NƯỚC CHUNG
- ĐƯỜNG ỐNG CẤP NƯỚC
- CÁP ĐIỆN ĐI NGẦM
- CÁP THÔNG TIN LIÊN LẠC
- ĐƯỜNG CỐNG THOÁT NƯỚC THẢI
- ĐƯỜNG CỐNG THOÁT NƯỚC CƯỠNG BỨC
- CỬA XẢ THOÁT NƯỚC MƯA
- KÈ BIỂN
- TRẠM BƠM NƯỚC THẢI
- TRẠM BIẾN ÁP HẠ THẾ
- TRẠM BTS
- KÝ HIỆU MẶT CẮT
- CỐNG THOÁT NƯỚC MƯA
- ỐNG CẤP NƯỚC
- CÁP ĐIỆN
- CÁP THÔNG TIN
- CỐNG THOÁT NƯỚC THẢI

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VŨNG TÀU

CƠ QUAN TRÌNH DUYỆT, THẨM ĐỊNH
PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THÀNH PHỐ VŨNG TÀU
TRƯỞNG PHÒNG

NGUYỄN VĂN HUỲNH

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH
PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THÀNH PHỐ VŨNG TÀU
TRƯỞNG PHÒNG

NGUYỄN VĂN HUỲNH

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM
QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500
KHU VỰC MŨI NGHINH PHONG
ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG 2, THÀNH PHỐ VŨNG TÀU

TÊN BẢN VẼ:
BẢN ĐỒ TỔNG HỢP ĐƯỜNG DÂY, ĐƯỜNG ỐNG KỸ THUẬT

BẢN VẼ: QH-13	GHÉP: 1 X A0	TỈ LỆ : FIT A0	NGÀY: .../.../2024
THỂ HIỆN	KS. ĐỖ LÊ ĐỨC BẢO		
THIẾT KẾ	KS. ĐỖ LÊ ĐỨC BẢO		
CHỦ TRÌ	KS. DOÃN VĂN SƯỚNG		
CHỦ NHIỆM	KTS. NGUYỄN KHÁNH NAM		
Q.L KỸ THUẬT	KTS. TRẦN ĐỖ TRIỆU DUY		

GIÁM ĐỐC
TRẦN NGỌC DUY

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG GREEN LAND