

Số: ~~2867~~/QĐ-UBND

Bà Rịa - Vũng Tàu, ngày ~~22~~ tháng ~~9~~ năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu nhà ở thương mại - dịch vụ - du lịch Phước Hải tại thị trấn Phước Hải, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch;

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 và Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 của Bộ Xây dựng quy định hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch đô thị và quy hoạch khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Thông tư số 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 33/QĐ-UBND ngày 09/01/2020 của UBND tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 đô thị Phước Hải tại khu vực dự án của Công ty Cổ phần thủy sản Đại Thành tại thị trấn Phước Hải, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

Căn cứ Quyết định số 601/QĐ-UBND ngày 23/3/2020 về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu nhà ở thương mại - dịch vụ - du lịch Phước Hải tại thị trấn Phước Hải, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

Xét đề nghị của Công ty cổ phần thủy hải sản Đại Thành tại Tờ trình số 08/TT-ĐT ngày 29/7/2020 về việc thẩm định và phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu nhà ở thương mại - dịch vụ - du lịch Phước Hải tại thị trấn Phước Hải và đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định đồ án số...13.2./BC-SXD ngày 18.../9 /2020,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu nhà ở thương mại - dịch vụ - du lịch Phước Hải tại thị trấn Phước Hải, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Phạm vi ranh giới lập quy hoạch

Khu đất dự án thuộc địa phận thị trấn Phước Hải, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Ranh giới khu đất được xác định như sau:

- Phía Tây Bắc giáp: Khu dân cư mới tại khu phố Lộc An;
- Phía Đông Bắc giáp: Trung tâm thực nghiệm giống thủy sản Nam Bộ;
- Phía Tây Nam giáp: Đường Lê Lai;
- Phía Đông Nam giáp: Đường quy hoạch A9

2. Quy mô và tính chất

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: 13,073 ha;
- Quy mô dân số và khách lưu trú: Khoảng 3.000 người trong đó:
 - + Dân số tại khu Nhà ở liên kế mặt phố (251 lô): khoảng 1.000 người.
 - + Dân số tại căn hộ và khách lưu trú quy đổi khoảng 2.000 người.
- Tính chất: Khu nhà ở hỗn hợp và khu thương mại dịch vụ du lịch.

3. Phân khu chức năng

Từ ý tưởng hình thành một khu ở kết hợp dịch vụ du lịch xen kẽ và các dịch vụ công cộng tập trung, kết hợp các khu công viên và quảng trường nhỏ, khu vực công cộng với các sản phẩm du lịch đặc sắc phục vụ nhu cầu đa dạng của du khách, tổng thể dự án được phân thành ba khu chức năng:

- Khu A: Khu ở hỗn hợp 01; diện tích khoảng 1,700 ha gồm các công trình: Căn hộ, Căn hộ kết hợp dịch vụ thương mại, Quầy hàng khu A, Trạm kỹ thuật 1, Trường mầm non, Tầng hầm để xe 1;

- Khu B: Khu ở hỗn hợp 02; diện tích khoảng 8,476 ha gồm các công trình: Chợ thương mại, Nhà ở hỗn hợp, Nhà ở liên kế mặt phố (nhà phố), Quầy hàng B, Tầng hầm để xe 2, Công trình phụ trợ khu B;

- Khu C: Khu dịch vụ thương mại; diện tích 2,897 ha gồm các công trình: Nhà dịch vụ thương mại, Nhà hàng và vui chơi giải trí, Quầy hàng C, Công trình phụ trợ khu C, Trạm kỹ thuật 2, Tầng hầm để xe 2.

4. Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng

4.1. Chỉ tiêu quy hoạch và tỷ lệ các loại đất phân khu chức năng:

Stt	Phân khu chức năng	Diện tích khuôn viên (m ²)	Tổng diện tích XD (m ²)	Mật độ XD thuần (%)	Tỷ lệ (%)
1	Khu A - Khu ở hỗn hợp 01	16.993,35	6.571,69	38,67	13,00
2	Khu B - Khu ở hỗn hợp 02	84.772,20	31.739,62	37,44	64,84
3	Khu C - Khu dịch vụ thương mại	28.966,28	11.010,78	38,01	22,16
	Tổng cộng	130.731,83	49.322,09	37,73	100,00

4.2. Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng

Stt	Loại đất	Diện tích khuôn viên	Tổng diện tích XD	Mật độ XD	Tầng cao
		(m ²)	(m ²)	(%)	(tầng)
KHU ĐẤT Ở HỖN HỢP					
Khu A - Khu ở hỗn hợp 01 -		16.993,35	6.571,69	38,67	1-20
1	Đất ở		5.789,36		5-20
1.1	Căn hộ		4.767,88		
	- Căn hộ 1 (chung cư 20 tầng)		1.927,81		20
	- Căn hộ 2 (chung cư 20 tầng)		1.927,81		20
	- Căn hộ 3 (chung cư 05 tầng)		912,26		5
1.2	Căn hộ kết hợp dịch vụ thương mại	1.180,00	1.021,48		5
2	Đất công cộng	1.297,23	579,63	44,68	1-3
	- Trường mầm non	1.196,00	478,40	40	3
	- Quầy hàng A	101,23	101,23	100	1
3	Đất cây xanh cảnh quan A	989,90	-		
4	Đất giao thông A	8.352,95	-		
	- Đất giao thông chính	5.987,21	-		
	- Đất sân + bãi đậu xe + đường đi bộ	2.365,74	-		
5	Đất hạ tầng kỹ thuật A	405,39	202,69	50	1
Khu B - Khu ở hỗn hợp 02		84.772,20	31.739,62	37,44	1-4
1	Đất ở	33.720,66	27.396,06		
	- Nhà ở hỗn hợp	7.492,29	4.878,65	80	3-4
	+ Nhà ở hỗn hợp 1	1084,23	803,5	75	3
	+ Nhà ở hỗn hợp 2	219,90	186,31	65	3
	+ Nhà ở hỗn hợp 3	6116,16	3.888,84	65	4
	- Nhà ở liên kế mặt phố (251 lô)	26.228,37	22.517,41	80-100	4
2	Đất công cộng	4.343,57	4.343,57		1-2
	- Chợ thương mại	2.511,55	2.511,55		2
	- Quầy hàng B	1.832,02	1.832,02		1
3	Đất cây xanh cảnh quan - Mặt nước B	7.568,16	-		
4	Đất giao thông B	39.139,82	-		
	- Đất giao thông chính	23.754,42	-		
	- Đất sân + bãi đậu xe + đường đi bộ	15.385,4	-		
KHU THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ DU LỊCH					
Khu C - Khu dịch vụ thương mại		28.966,28	11.010,78	38,01	1-4
1	Đất xây dựng công trình C	11.010,78	11.010,78	38,01	1-4
	- Nhà dịch vụ thương mại		4.719,82		4
	- Nhà hàng và vui chơi giải trí		3.902,96		4
	- Quầy hàng C		2.184,12		1
	- Trạm kỹ thuật 2		203,88		1
2	Đất cây xanh cảnh quan - Mặt nước C	3.626,45	-		
3	Đất giao thông C	14.125,16	-		
	- Đất giao thông chính	7.236,15	-		
	- Đất sân + bãi đậu xe + đường đi bộ	6.889,01	-		
4	Đất hạ tầng kỹ thuật C	203,88	-		
Tổng cộng		130.731,83	49.322,09	37,73	1-20

- Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật: phù hợp Quy chuẩn, Tiêu chuẩn và các quy định hiện hành.

- Ngoài các chỉ tiêu chính như trên, chỉ tiêu xây dựng cụ thể khác cho từng lô đất được thể hiện trong bản vẽ quy hoạch, thuyết minh quy hoạch và quy định quản lý theo đồ án được duyệt kèm theo.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

5.1. Quy hoạch san nền

Nguyên tắc thiết kế. Bám sát địa hình khu vực, san gạt cục bộ, cốt thiết kế từ +3.5 m đến +8,0 m; tổng khối lượng:

- Khối lượng đào: 56.674,90 m³
- Khối lượng đắp: 189.090,20 m³

5.2. Quy hoạch giao thông

- Tổng số lượng tuyến đường: 14 tuyến
- Bề rộng tuyến đường: trục chính (15m, 18m, 20m, 22m), trục nhánh (7m, 10m, 12m)
- Bề rộng vỉa hè: 2m, 2,5m, 3m, 4m

5.3. Quy hoạch cấp nước

- Quy mô dùng nước của khu quy hoạch: 660m³/ngày.đêm
- Đường ống cấp nước: HPDE D63, D110
- Tổng chiều dài tuyến đường ống cấp nước: 3.424 m

5.4. Quy mô hệ thống thoát nước mưa

- Đường ống thoát nước mưa: Cống tròn bê tông cốt thép d600, d400, d600, d800, d1000.
- Hồ ga thu nước bố trí cách nhau trung bình 30 ÷ 50m
- Tổng chiều dài tuyến đường ống thoát nước mưa: 3.919 m

5.5. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và xử lý nước thải

- 02 trạm xử lý nước thải. Công suất mỗi trạm: 220m³/ngày
- Đường ống thoát nước thải: HDPE d200, d300, d400
- Tổng chiều dài tuyến đường ống thoát nước thải: 2.560 m.

5.6. Quy hoạch hệ thống điện

- 02 trạm biến áp. Công suất mỗi trạm là 1500kVA.
- Cáp ngầm trung thế: 1.324 m
- Cáp ngầm hạ thế: 3.019m
- Tủ phân phối điện: 10 bộ
- Đèn đường cao 7 m; 141 cột

5.7. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

- Tủ cáp chính: 10 bộ
- Cáp quang thông tin liên lạc: 3.605 m

5.8. Môi trường

6. Kế hoạch thực hiện

- Quý III/2020: Trình thẩm định, phê duyệt quy hoạch.
- Quý III-IV/2020: thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan dự án theo quy định;
- Thời gian khởi công xây dựng và hoàn thiện dự án đưa vào hoạt động tuân thủ theo quyết định đầu tư;

Điều 2: Tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng có trách nhiệm:

- Kiểm tra, ký xác nhận và chịu trách nhiệm về nội dung Thuyết minh, bản vẽ đồ án và Quy định quản lý theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu nhà ở thương mại - dịch vụ - du lịch Phước Hải tại thị trấn Phước Hải, huyện Đất Đỏ theo nội dung Quyết định này;

- Chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND huyện Đất Đỏ và các ngành liên quan hướng dẫn nhà đầu tư triển khai thủ tục đầu tư; tổ chức kiểm tra, giám sát việc đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt; thực hiện chức năng quản lý nhà nước về quy hoạch xây dựng theo nội dung Điều 1 của Quyết định này;

2. UBND huyện Đất Đỏ có trách nhiệm phối hợp với Công ty cổ phần thủy hải sản Đại Thành tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch được duyệt để người dân biết, thực hiện và kiểm tra việc thực hiện; tổ chức triển khai việc cắm mốc giới quy hoạch xây dựng trên thực địa theo quy định;

3. Nội dung đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu nhà ở thương mại - dịch vụ - du lịch Phước Hải là cơ sở để lập thủ tục đầu tư dự án;

4. Công ty cổ phần thủy hải sản Đại Thành có trách nhiệm liên hệ với Sở Xây dựng để được hướng dẫn thủ tục quyết định chủ trương đầu tư dự án theo đúng quy định hiện hành; chỉ được triển khai thực hiện dự án sau khi có quyết định chủ trương đầu tư của cấp có thẩm quyền (theo nội dung Thông báo 647/TB-SXD ngày 18/9/2020 của UBND Tỉnh).

Điều 3. Hiệu lực thi hành.

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

2. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Cục thuế tỉnh; Chủ tịch UBND huyện Đất Đỏ; Giám đốc Công ty cổ phần thủy hải sản Đại Thành và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch và các PCT UBND tỉnh (b/c);
- Lưu: VT, TH,

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

KS. CHỦ TỊCH
THỦ CHỨC TỊCH



Lê Tuấn Quốc