

Số: 3081/QĐ-UBND

Bà Rịa – Vũng Tàu, ngày 06 tháng 10 năm 2021

## QUYẾT ĐỊNH

### **Phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị Bắc Vũng Tàu, thành phố Vũng Tàu**

#### **ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

*Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19/6/2015;*

*Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 47/2019/QH14 ngày 22/11/2019;*

*Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;*

*Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;*

*Căn cứ Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 ngày 13/6/2019;*

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

*Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;*

*Căn cứ 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 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 9399/QĐ-UBND ngày 25/11/2002 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2.000 Khu dân cư Bắc Sân bay, thành phố Vũng Tàu;*

*Căn cứ Quyết định số 2346/QĐ-UBND ngày 30/8/2016 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị Bắc Vũng Tàu, thành phố Vũng Tàu;*

*Căn cứ Quyết định số 2053/QĐ-UBND ngày 27/7/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Điều chỉnh một số nội dung Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị Bắc Vũng Tàu, thành phố Vũng Tàu;*

*Theo đề nghị của UBND thành phố Vũng Tàu tại Tờ trình số 5126/TTr-UBND ngày 22/7/2021; Báo cáo thẩm định số 106/BC-SXD ngày 13/8/2021 của Sở Xây dựng về việc đề nghị phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị Bắc Vũng Tàu, thành phố Vũng Tàu,*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị Bắc Vũng Tàu, thành phố Vũng Tàu với các nội dung chính như sau:**

### **1. Phạm vi ranh giới, quy mô và tính chất:**

a) Khu vực lập quy hoạch có phạm vi, ranh giới cụ thể như sau: Phía Đông và Đông Nam giáp đường 3/2 và khu vực Chí Linh – Cửa Lấp; Phía Đông Bắc giáp khu vực Hải Đăng; Phía Tây Bắc giáp sông Dinh; Phía Tây Nam giáp Sân bay hiện hữu và hồ Bà Trứng.

b) Quy mô diện tích: Khoảng 2.575ha.

c) Quy mô dân số khoảng 180.000 người.

d) Tính chất: Là trung tâm hành chính – chính trị của thành phố Vũng Tàu; là khu đô thị đa chức năng, biểu trưng cho thành phố Vũng Tàu với các chức năng là trung tâm chuyên ngành lớn phục vụ cho thành phố Vũng Tàu và tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

### **2. Quy hoạch sử dụng đất:**

a) Đất dân dụng với diện tích khoảng 1.741,15ha, chiếm 67,6%; bao gồm:

Đất đơn vị ở: Diện tích khoảng 1.269,1ha; gồm đất nhóm nhà ở, công trình công cộng, cây xanh vườn hoa phục vụ dân cư, giao thông nội bộ đơn vị ở, gồm:

Đất ngoài đơn vị ở: Diện tích khoảng 472,05ha; gồm đất hỗn hợp thương mại dịch vụ (có ở), đất công cộng đô thị, đất y tế cấp đô thị, đất trung tâm giáo dục đào tạo, trường THPT, đất cơ quan, hành chính, đất cây xanh công viên đô thị, đất giao thông đối ngoại.

Đối với loại đất hỗn hợp thương mại dịch vụ (có ở) phải được đưa vào quy định quản lý kèm theo đồ án về tỷ lệ đất ở cho từng khu vực; trong đó trục đường 3/2 giảm tỷ lệ đất ở, ưu tiên phát triển đất thương mại dịch vụ nhằm tạo không gian sầm uất cho trục đường chính này.

b) Đất ngoài dân dụng với diện tích khoảng 817,23ha, chiếm 31,7%; bao gồm đất an ninh – quốc phòng, đất công nghiệp, cảng, đất hỗn hợp thương mại dịch vụ

(không ở), đất tôn giáo, đất cây xanh cách ly, đất du lịch (một phần diện tích khu vực Cù lao Tàu).

c) Đất khác với diện tích khoảng 16,27ha, chiếm 0,7%. Là các khu đất mặt nước sau khi khôi phục các tuyến kênh, hồ nước.

d) Tổng hợp cân bằng đất đai (theo bảng):

<b>BẢNG TỔNG HỢP CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT</b>						
STT	Hạng mục	Quy hoạch điều chỉnh 2021			Quy hoạch 2002	
		DT (ha)	Tỷ lệ (%)	Dân số (người)	DT (ha)	Tỷ lệ (%)
<b>A</b>	<b>ĐẤT DÂN DỤNG</b>	<b>1.741,15</b>	<b>67,6</b>		<b>1170</b>	<b>68</b>
<b>1</b>	<b>ĐẤT ĐƠN VỊ Ở</b>	<b>1.269,1</b>	<b>49,3</b>		<b>604,5</b>	<b>35,0</b>
<b>1.1</b>	<b>Đất ở</b>	<b>774,32</b>	<b>30,1</b>	<b>141.550</b>	<b>370,5</b>	<b>21,5</b>
<b>1.2</b>	<b>Đất công cộng</b>	<b>100,01</b>	<b>3,9</b>		<b>151,5</b>	<b>8,8</b>
	Chợ, công trình công cộng đơn vị ở	16,3	0,6			
	Nhà văn hóa	3,39	0,1			
	Trạm y tế	6,24	0,2			
	Trường mầm non	26,98	1,0			
	Trường tiểu học	23,41	0,9			
	Trường trung học	23,69	0,9			
<b>1.3</b>	<b>Đất cây xanh</b>	<b>51,78</b>	<b>2,0</b>		<b>43,5</b>	<b>2,5</b>
<b>1.4</b>	<b>Đất giao thông</b>	<b>342,99</b>	<b>13,3</b>		<b>39,0</b>	
<b>2</b>	<b>ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở</b>	<b>472,05</b>	<b>18,3</b>			
2.1	Đất hỗn hợp, thương mại dịch vụ (có ở)	170,49	6,6	38.450		
2.2	Đất công cộng, y tế cấp đô thị	19,49	0,8		73	
2.3	Đất trường THPT, giáo dục đào tạo	48,85	1,9			
2.4	Đất cơ quan - hành chính sự nghiệp	25,31	1,0			
2.5	Đất cây xanh đô thị	90,18	3,5		83	
2.6	Đất bãi đỗ xe, HTKT	16,43	0,6			
2.7	Đất giao thông đối ngoại	101,3	3,9		409,5	
<b>B</b>	<b>ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG</b>	<b>817,23</b>	<b>31,7</b>		<b>555</b>	<b>32</b>
1	Đất công nghiệp, cảng	622,29	24,2			
2	Đất an ninh quốc phòng	91,3	3,5			
3	Đất hỗn hợp, TMDV (không ở)	34,07	1,3			
4	Đất tôn giáo	4,5	0,2			
5	Đất cây xanh cách ly	27,74	1,1			
6	Đất du lịch	37,33	1,4			
<b>C</b>	<b>ĐẤT KHÁC</b>	<b>16,27</b>	<b>0,7</b>			
1	Mặt nước	16,27	0,7			
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.575</b>	<b>100%</b>	<b>180.000</b>	<b>1.725</b>	<b>100%</b>

### 3. Định hướng phát triển không gian:

a) Từ đường 30/4 về phía Tây Bắc (phía sông Dinh) có chức năng công nghiệp cảng (bao gồm khu vực dân cư hiện hữu xen kẽ); Từ đường 30/4 đến đường 3/2 là các

chức năng dân dụng của đô thị; hai bên đường 2/9 sẽ phát triển chức năng hỗn hợp ở, dịch vụ văn phòng, khuyến khích xây dựng cao tầng.

b) Hệ thống khung giao thông chính gồm 03 trục dọc chính đô thị là đường 30/4, đường 3/2 và đường 2/9 (trục trung tâm là trục đường 2/9) và 06 trục ngang.

c) Hình thành các trung tâm gồm:

02 trung tâm hỗn hợp: Trung tâm hỗn hợp cửa ngõ và trung tâm hỗn hợp mới (khu vực đối diện Bệnh viện Đa khoa Vũng Tàu);

02 Trung tâm công viên cây xanh – thể dục thể thao – mặt nước: công viên hồ Mặt trời và công viên hồ Rạch Bà;

Khu Trung tâm giáo dục đào tạo;

Khu Trung tâm văn hóa, thể thao;

Khu Trung tâm hành chính thành phố;

Khu Trung tâm y tế thành phố;

Khu Trung tâm công nghiệp – cảng.

#### **4. Quy hoạch phân khu chức năng (gồm 10 tiểu khu):**

a) Tiểu khu 1: Khu đô thị và cụm tiểu thủ công nghiệp Phước Thắng: Diện tích khoảng 178,91ha; dân số khoảng 16.000 người; tính chất là cụm tiểu thủ công nghiệp và khu dân cư, đô thị mới;

b) Tiểu khu 2: Khu cửa ngõ đô thị : Diện tích khoảng 229,26ha; dân số khoảng 23.000 người; tính chất: Là khu Trung tâm hỗn hợp cửa ngõ thành phố;

c) Tiểu khu 3: Khu cửa ngõ đô thị : Diện tích khoảng 118,77ha; dân số khoảng 20.000 người; tính chất là khu Trung tâm hỗn hợp cửa ngõ thành phố;

d) Tiểu khu 4: Khu Trung tâm cây xanh, văn hóa, thể thao thành phố: Diện tích khoảng 262,06ha; dân số khoảng 15.900 người; tính chất là khu Trung tâm văn hóa thành phố, khu Trung tâm thể dục thể thao thành phố, khu công viên cây xanh kết hợp phát triển các khu nhà ở;

e) Tiểu khu 5: Khu Trung tâm hành chính thành phố: Diện tích khoảng 223,57ha; dân số khoảng 19.000 người; tính chất là khu Trung tâm hành chính thành phố Vũng Tàu kết hợp phát triển các khu nhà ở;

g) Tiểu khu 6: Khu Trung tâm hỗn hợp, y tế, khu ở: Diện tích khoảng 210,94ha; dân số khoảng 32.400 người; tính chất là khu Trung tâm hỗn hợp thành phố, khu trung tâm y tế kết hợp phát triển các khu nhà ở;

h) Tiểu khu 7: Khu Trung tâm hỗn hợp, công viên cây xanh: Diện tích khoảng 191,23ha; dân số khoảng 15.700 người; tính chất là khu công viên cây xanh đô thị, khu Trung tâm hỗn hợp thành phố kết hợp phát triển các khu nhà ở;

k) Tiểu khu 8: Khu nhà ở hiện trạng cải tạo: Diện tích khoảng 412,86ha; dân số khoảng 37.000 người;

m) Tiểu khu 9: Khu Trung tâm công nghiệp: Diện tích khoảng 681,89ha; dân số khoảng 1.000 người; tính chất là các khu, cụm công nghiệp kết hợp nhà ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang (khu vực này và một số khu vực công nghiệp – cảng khác như lô H142,

H143, H144... do thực tế có dân cư hiện hữu đang sinh sống nên chỉ được phép cải tạo, xây dựng mới nhà ở trong phạm vi diện tích đất ở đô thị đã được công nhận trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp như các khu dân cư hiện hữu cải tạo chỉnh trang; không cho phép tách thửa dẫn đến tăng dân số hiện trạng khu vực);

n) Tiểu khu 10: Khu vực Cù lao Tàu: Diện tích khoảng 65,14ha; tính chất là các khu, cụm công nghiệp, khu du lịch sinh thái mật độ thấp.

## **5. Thiết kế đô thị và kiến trúc cảnh quan:**

### **5.1. Các tuyến, trục không gian cảnh quan chính:**

a) Trục cảnh quan tuyến đường 2/9: Là trục cảnh quan quan trọng nhất, với vai trò là trục trung tâm, tạo ra một hình ảnh mới năng động gắn với biểu tượng đô thị hiện đại. Trục không gian này được chia thành các lớp không gian chính: Không gian giao thông cơ giới; không gian đỗ xe, đi xe đạp; không gian cây xanh đường phố; không gian đi bộ; không gian mặt tiền các công trình hỗn hợp cao tầng.

b) Trục đi bộ trong lòng không gian công trình hỗn hợp: Là lớp không gian phía trong nhưng có vai trò quan trọng; là tuyến đi bộ kết nối các sân trong của công trình hỗn hợp, giao thông chậm và an toàn phục vụ các hoạt động xã.

c) Tuyến cảnh quan kênh rạch: Có chức năng thoát nước kết hợp tuyến cảnh quan góp phần tạo không gian đẹp và đặc trưng cho đô thị. Các tuyến kênh rạch kết nối liên thông với hồ Rạch Bà, hồ Mặt Trời và không gian mặt nước của phân khu Bàu Trũng.

### **5.2. Các không gian đặc trưng:**

a) Trục không gian chính đô thị đường 2/9: Là trục không gian chính, sau khi đồ án quy hoạch này được phê duyệt, tổ chức lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc thiết kế đô thị riêng đô thị theo hướng ưu tiên phát triển các công trình dịch vụ thương mại, quảng trường, công viên, dịch vụ công cộng; hạn chế tối đa việc phát triển nhà ở. Các công trình xây dựng tại khu vực này (đặc biệt là tại mặt chính 02 bên đường) phải tạo điểm nhấn đô thị, sinh động về không gian cảnh quan.

b) Công viên Hồ Mặt Trời là công viên cấp đô thị, là không gian văn hóa thể dục thể thao; được bố trí các hồ điều hòa liên thông với hệ thống kênh rạch chính; quảng trường hướng ra đường 2/9. Đây là các không gian xanh, nghỉ ngơi, vui chơi giải trí của người dân thành phố kết hợp hồ điều hòa.

c) Công viên Hồ Rạch Bà là công viên cấp đô thị, bố trí hệ thống hồ điều hòa kết nối với các tuyến mặt nước; tận dụng hiện trạng tạo ra địa hình đặc trưng của công viên với sườn đồi thoải nhìn xuống không gian mặt nước.

d) Trung tâm hỗn hợp: 02 trung tâm hỗn hợp trên trục đường 2/9 gắn với các tuyến đầu mối giao thông theo định hướng Quy hoạch chung, gồm:

Trung tâm hỗn hợp 1: Tại khu vực nút giao đường 2/9 và đường 3/2. Đây là vị trí hội tụ các trục giao thông lớn, với nhiều hướng nhìn khác nhau tạo cảnh quan đô thị;

Trung tâm hỗn hợp 2: Là không gian mở trên trục đường 2/9 để tạo điểm nhấn mới về không gian.

e) Trục không gian đường Cầu Cháy qua đảo Gò Găng: Sau khi đồ án quy hoạch này được phê duyệt, tổ chức lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc thiết kế đô thị

riêng để tạo trục kết nối giữa 02 khu đô thị, tạo điểm nhấn cho đô thị; tính toán đảm bảo là trục thương mại dịch vụ, tạo không gian xanh, quảng trường, giảm tối thiểu tỷ lệ đất ở trên trục đường này, làm cơ sở để kêu gọi đầu tư.

g) Trục không gian đường 3/2: Đoạn từ Khu Trung Tâm Chí Linh đến khu vực các công trình giáo dục (khu vực có các dải đồi cát ven đường) nghiên cứu thiết kế đô thị theo đồ án để tạo thành trục điểm nhấn kết nối với khu vực Chí Linh – Cửa Lấp qua đường 3/2.

h) Đối với các khu vực dân cư hiện trạng, tổ chức quản lý về quy hoạch xây dựng, cấp giấy phép xây dựng đảm bảo đồng bộ về kiến trúc cảnh quan. Quy định cụ thể tầng cao công trình, khoảng lùi đảm bảo thống nhất hài hoà trên từng trục phố. Ưu tiên mở rộng các tuyến đường nội bộ hiện trạng. Hạn chế tách thửa, phát triển thêm nhà ở tại các lô đất trống xen kẽ có diện tích lớn chưa xây dựng để quy hoạch thành đất vườn hoa, công trình công cộng phục vụ nhóm nhà ở, tạo môi trường sống tiện nghi, cải thiện môi trường sống, tạo mỹ quan cho đô thị cho các khu vực này.

### 5.3. Tầng cao, khoảng lùi công trình:

a) Tầng cao: Nhà ở liên kế cao tối đa 6 tầng tại các trục đường chính, tối đa 4 tầng tại các trục đường nội bộ, nguyên tắc phải đảm bảo sự đồng đều về chiều cao, khoảng lùi trên một dãy phố; nhà ở biệt thự cao tối đa 3 tầng; công trình công cộng cấp đơn vị ở cao tối đa 5 tầng; công trình hỗn hợp dọc đường 2/9 tầng cao được thể hiện cụ thể theo hồ sơ đồ án quy hoạch.

b) Khoảng lùi: Tuân thủ Quy chuẩn hiện hành.

## 6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

### 6.1. Quy hoạch san nền và thoát nước mặt (chuẩn bị kỹ thuật):

a) Cao độ nền xây dựng: Khu vực nghiên cứu được bảo vệ bởi hệ thống đê biển có cao trình đỉnh kè từ 4 – 5m, vì vậy quy hoạch cao độ nền cho các khu vực xây dựng mới được tính toán như sau:

Khu vực dân dụng:  $H_{xd} \geq + 2,5m$  (tần suất  $P=1\%$ );

Khu công nghiệp, kho tàng:  $H_{xd} \geq + 3,0m$  (tần suất  $P=1\%$ );

Khu vực công viên, cây xanh, TDTT:  $H_{xd} \geq + 2,5m$  (tần suất  $P=10\%$ );

Đối với các khu vực dân cư đã xây dựng công trình ổn định, các trục đường lớn hiện tại có cao độ nền  $H_{xd} \geq +2,3m$ .

b) Hệ thống thoát nước mưa: Bố trí riêng cho khu vực xây dựng mới và các khu vực hiện hữu cải tạo; thoát nước theo trục tiêu chính của thành phố (trục thoát nước Bàu Sen – Bàu Trũng – Rạch Bà – Cửa Lấp). Được chia làm 04 lưu vực thoát nước chính:

Lưu vực 1 (gồm tiểu khu 1 và tiểu khu 9): Thoát nước ra các khu vực tiếp giáp sông Dinh, nước mưa được thu gom dọc các tuyến cống chính đưa về các cửa xả trực tiếp ra sông Dinh. Nội bộ các khu công nghiệp thoát nước mưa theo hệ thống thiết kế riêng.

Lưu vực 2 (gồm các tiểu khu 2, tiểu khu 3 và một phần tiểu khu 4): Thoát ra phía Cửa Lấp qua cống ngăn triều.

Lưu vực 3 (gồm tiểu khu 6 và một phần tiểu khu 4): Thoát ra phía Cửa Lấp qua cống ngăn triều.

Lưu vực 4 (gồm các tiểu khu 5, tiểu khu 7 và tiểu khu 8): Thoát nước về hồ Rạch Bà và một phần thoát về hồ Bàu Trũng; nước mưa được thu gom dọc các tuyến cống chính đưa về các cửa xả trực tiếp ra sông Dinh và hồ Bàu Trũng.

c) Công trình bảo vệ bờ biển: Tuân thủ theo Quy hoạch hệ thống đê biển tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2769/QĐ-UBND ngày 16/12/2014.

6.2. Quy hoạch hệ thống giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng:

a) Giao thông đối ngoại: Tuân thủ định hướng Quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu đến năm 2035 được duyệt gồm các trục đường 30/4, 2/9 và 3/2.

b) Giao thông đối nội:

Đường trục chính đô thị: Giữ nguyên, nâng cấp các trục dọc đô thị với 03 trục chính: Đường 30/4, đường 2/9, đường 3/2. Phát triển xây dựng mới các trục ngang hướng biển kết nối ra các khu vực quảng trường biển để đẩy mạnh phát triển dịch vụ du lịch.

Đường khu vực: Hình thành trục chính của khu vực, kết nối các khu chức năng với 03 tuyến trục chính đô thị; các trục ngang được thiết kế đảm bảo liên kết thông suốt, kết nối thuận tiện ra phía bờ biển.

Đường phân khu vực: Các tuyến đường phân khu vực hỗ trợ kết nối các khu chức năng, các khu nhà ở.

c) Công trình phục vụ giao thông:

Cầu vượt: Xây dựng mới 03 cầu vượt giúp hỗ trợ giảm thiểu ùn tắc cho các trục đường chính đô thị tại nút giao đường 3/2 và đường 2/9 và tại nút giao đường 30/4 với đường Bình Giã đi Khu công nghiệp Đông Xuyên; Xây dựng mới 01 cầu vượt sông Dinh hỗ trợ kết nối sang khu vực đảo Gò Găng.

Bãi đỗ xe: Ngoài các bãi đỗ xe tập trung quy mô lớn như đã đề xuất, tận dụng hành lang cách ly đường điện làm các bãi đỗ xe tạm thời, đảm bảo hỗ trợ tối đa nhu cầu đỗ xe cho các khu chức năng.

6.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

a) Tổng nhu cầu cấp nước: khoảng 100.000m<sup>3</sup>/ngày đêm; nguồn cấp từ Nhà máy nước sông Dinh và nhà máy nước hồ Đá Đen. Mạng lưới đường ống:

Đối với khu dân cư hiện hữu: Tiếp tục sử dụng mạng lưới đường ống hiện có đảm bảo lưu lượng và áp lực đến mọi đối tượng dùng nước. Tăng cường công tác kiểm tra, duy tu, bảo dưỡng đường ống và các công trình trên mạng: Van, trụ cứu hỏa...; tăng cường các biện pháp quản lý giảm thất thoát nước: kiểm soát thất thoát, phát hiện và sửa chữa rò rỉ kịp thời. Lắp đặt bổ sung thêm các trụ cứu hỏa trên các trục đường.

Đối với khu vực quy hoạch dân cư mới: Lắp đặt mới các tuyến ống cấp nước với đường kính Ø110 – Ø400.

b) Cấp nước chữa cháy: Tuân thủ theo Luật Phòng cháy và chữa cháy số 27/2001/QH10 ngày 29/6/2001 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy chữa cháy số 40/2013/QH13 ngày 22/11/2013.

6.4. Quy hoạch hệ thống cấp điện: Tổng công suất khu vực đến giai đoạn định hình là  $787.540 \times 0,65 = 571.051 \text{ MW}$  (tương đương 671.824MVA). Nguồn điện: Nâng cấp trạm 220kV Vũng Tàu (2x250MVA) thông qua trạm 110kV Vũng Tàu (2x63MVA), trạm

110kV Đông Xuyên (2x40MVA); trạm 110kV Vũng Tàu 3 (2x 63MVA) trạm 110kV Sao Mai (2 x 63MVA), trạm 110kV Gò Găng (2x63MVA). Lưới điện bố trí như sau:

- a) Giữ nguyên hướng tuyến 220kV và 110kV hiện hữu;
- b) Xây mới tuyến cáp ngầm 110kV Vũng Tàu – Thắng Tam để cấp điện cho trạm 110kV Sao Mai – Bên Đình;
- c) Xây mới tuyến mạch kép 110kV cấp điện cho trạm 110kV Nhơn Hội 2;
- d) Xây mới tuyến mạch kép 110kV cấp điện cho trạm 110kV Gò Găng, đấu nối với trạm 220kV Vũng Tàu 2;
- e) Xây mới tuyến mạch kép 110kV đấu nối trạm 220kV Long Sơn với tuyến 110kV Phú Mỹ – Bà Rịa;
- g) Xây mới tuyến mạch kép 110kV liên kết trạm 220kV Long Sơn với trạm 220kV Phú Mỹ 3;
- h) Xây mới nhánh rẽ đấu nối tuyến 110kV BRVT với trạm 220kV Vũng Tàu 2;
- k) Cải tạo hạ ngầm các tuyến trung thế khu vực trung tâm thành phố đảm bảo mỹ quan đô thị và giảm tổn thất điện áp trên đường dây trung thế.
- m) Các tuyến đường mặt cắt  $\geq 3\text{m}$  đều được chiếu sáng đảm bảo chức năng dẫn hướng, nhận diện.

#### 6.5. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải, quản lý chất thải rắn:

a) Thoát nước thải: Lưu lượng nước thải được tính toán dựa vào lưu lượng nước cấp cho các nhu cầu dùng nước của khu quy hoạch. Tổng lưu lượng nước thải trung bình khoảng  $60.000\text{m}^3/\text{ngày}$ , được chia thành hai lưu vực:

Khu vực chia làm 02 lưu vực thoát nước: Lưu vực 1 thoát về trạm xử lý Rạch Bà, công suất hiện trạng  $22.000 - 44.000\text{m}^3/\text{ngày}$ ; Lưu vực 2 thoát về trạm xử lý Cây Khế (dự án đang triển khai) công suất  $22.000 - 36.000\text{m}^3/\text{ngày}$ .

Nước thải tự chảy theo các tuyến cống đường phố về trạm xử lý tập trung của khu vực nghiên cứu. Tại các công trình dịch vụ trên hồ bố trí các bể tự hoại composite xử lý nước thải để đảm bảo vệ sinh môi trường.

b) Quản lý chất thải rắn:

Tổng khối lượng chất thải rắn sinh hoạt phát sinh khoảng 450 tấn/ngày.

Toàn bộ chất thải rắn được phân loại tại nguồn, thu gom hàng ngày, sau đó chuyển đến khu xử lý tập trung; tỷ lệ thu gom là 100%.

Hệ thống thu gom: Bố trí tại các nơi dân cư tập trung, khu công cộng dịch vụ, công viên...

6.6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc: Tổng nhu cầu khoảng 90.000 thuê bao. Nguồn cấp phối lấy từ tuyến cáp trên trục đường 2/9. Giải pháp quy hoạch: Từ tuyến cáp phối hiện trạng, dẫn về trạm vệ tinh của khu vực sau đó phân phối đi toàn khu để lắp đặt tủ cáp triển khai theo mạng hình bus với hình thức phối cáp một cấp. Toàn bộ các tuyến cáp đều được ngầm hóa.

### 7. Đánh giá môi trường chiến lược và biện pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường:

7.1 Giải pháp khắc phục, giảm thiểu tác động đến môi trường:



a) Giảm thiểu ô nhiễm không khí:

Phân tuyến giao thông phù hợp, lắp đặt đầy đủ hệ thống biển báo để các phương tiện cơ giới lưu thông theo đúng tuyến nhằm giảm tiếng ồn, giảm thời gian lưu thông trên đường và giảm lượng khí thải từ các phương tiện lưu thông;

Tưới nước giảm bụi và giảm nhiệt cho mặt đường nhất là buổi trưa nắng;

Điểm tập trung rác thải có hàng cây xanh cách ly xung quanh, thường xuyên được phun hóa chất khử mùi;

Trồng cây xanh ven đường, trong khu vực công trình công cộng dịch vụ và khu nhà ở góp phần giảm khí thải CO<sub>2</sub>, điều hòa vi khí hậu và trong lành không khí.

b) Giảm thiểu ô nhiễm nguồn nước:

Nước thải sinh hoạt từ các công trình công cộng, khu ở phải đưa qua xử lý tại các hầm tự hoại của công trình để xử lý sơ bộ, trước khi đổ vào hệ thống cống thoát nước chung của khu vực;

Định kỳ vệ sinh quét dọn thu gom rác thải trên mặt đường để hạn chế nước mưa nhiễm bẩn trôi vào cống thoát nước mưa.

c) Giảm thiểu ô nhiễm do chất thải rắn: Rác thu gom, phân loại, bằng phương tiện phổ thông theo giờ nhất định, sau đó đưa về các điểm tiếp nhận rác tập trung.

d) Giảm thiểu tác động xã hội:

Hệ thống phòng cháy chữa cháy được bố trí phù hợp trong khu dân cư và các công trình công cộng. Quy mô và thiết bị được bố trí đáp ứng các quy định của nhà nước về an toàn phòng cháy chữa cháy và được cơ quan chức năng kiểm tra, chấp thuận. Để tăng cường khả năng chữa cháy tại chỗ cần thành lập đội phòng cháy chữa cháy và trang bị đầy đủ các phương tiện chữa cháy khi có sự cố.

Về an toàn giao thông trong khu vực, tại những khu vực tập trung đông dân cư phải thiết kế vạch sơn giảm tốc trong các đường nội bộ, đường vào nhóm nhà ở. Ngoài ra phải lắp đặt biển báo giao thông đầy đủ và rõ ràng để người dân tham gia giao thông chấp hành đúng và dễ dàng xử lý vi phạm trật tự an toàn giao thông.

Tuyên truyền, vận động ý thức người dân thực hiện nếp sống văn minh đô thị, đẩy lùi tệ nạn xã hội.

7.2. Chương trình giám sát môi trường:

a) Giám sát chất lượng không khí:

Thông số giám sát: Vi khí hậu, bụi, tiếng ồn, nhiệt độ,...

Vị trí giám sát: 03 (thể hiện trong bản vẽ đánh giá môi trường chiến lược);

Tần suất giám sát: Tối thiểu 6 tháng/1 lần (2 lần/năm) và giám sát đột xuất khi có sự cố môi trường hay có ý kiến, phản ánh của người dân.

b) Giám sát chất lượng nước:

Thông số giám sát: pH, dầu mỡ ...

Vị trí giám sát: 02 vị trí (thể hiện trong bản vẽ đánh giá môi trường chiến lược);

Tần suất giám sát: Tối thiểu 3 tháng/lần (04 lần/năm) và giám sát đột xuất khi có sự cố môi trường hay có ý kiến, phản ánh của người dân.

c) Giám sát môi trường chất thải rắn:

Cách tổ chức vệ sinh, thực hiện quy định xả bỏ rác trong toàn khu vực;

Vị trí đặt thùng chứa rác, công tác phân loại rác tại nguồn;

Cách thức thu gom và xử lý sơ bộ tại điểm tập kết rác trong khu vực;

Thông số giám sát: Lượng rác thải và thành phần;

Tần suất giám sát: Tối thiểu 6 tháng/lần (02 lần/năm) và giám sát đột xuất khi có sự cố môi trường hay có ý kiến, phản ánh của người dân.

d) Các giám sát khác:

Giám sát an toàn và sức khỏe định kỳ: 01 năm/1 lần;

Tập huấn phòng cháy chữa cháy: 01 năm/1 lần;

Tập huấn sơ cấp cứu: 01 năm/1 lần;

Tập huấn vệ sinh và phân loại, xử lý chất thải rắn: 1 năm /1 lần.

### **8. Các hạng mục công trình ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện:**

a) Ưu tiên đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật khung đô thị như Đường Hàng Điều, đường Cầu Cháy, đoạn 300m còn lại của đường Nguyễn Hữu Cảnh, đường Biệt Chính (Lưu Chí Hiếu hiện hữu)... để thuận tiện trong việc kêu gọi đầu tư các dự án; nâng cấp các tuyến đường hiện trạng xen kẽ trong các khu ở hiện hữu; đầu tư dự án tái định cư để phục vụ công tác giải phóng mặt bằng; các công trình hạ tầng xã hội như trường học, trạm y tế, công viên công cộng...

b) Nguồn lực thực hiện: Ngân sách Nhà nước bố trí kết hợp kêu gọi nguồn vốn doanh nghiệp được hưởng lợi.

### **Điều 2. Hiệu lực thi hành**

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

2. Sau khi ký ban hành Quyết định này, Quyết định số 9399/QĐ-UB ngày 25/11/2002 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2.000 Khu dân cư Bắc Sơn bay, thành phố Vũng Tàu hết hiệu lực thi hành.

### **Điều 3. Tổ chức thực hiện:**

1. UBND thành phố Vũng Tàu có trách nhiệm:

a) Phối hợp với Sở Xây dựng và các cơ quan liên quan tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch trên các phương tiện thông tin đại chúng; tổ chức triển khai việc cắm mốc giới, quản lý mốc giới theo quy hoạch được duyệt.

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

c) Tổ chức triển khai lập các đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, thiết kế đô thị riêng dùng để quản lý nằm trong phạm vi ranh giới đồ án quy hoạch phân khu này.

d) Tổ chức triển khai thực hiện, quản lý nhà nước về hoạt động đầu tư xây dựng; kiểm tra, giám sát các dự án đầu tư xây dựng trong phạm vi đồ án quy hoạch được duyệt.

e) Cung cấp thông tin về quy hoạch xây dựng cho tổ chức, cá nhân theo đúng nội dung đồ án đã được phê duyệt.

g) Tổ chức quản lý quy hoạch xây dựng, cấp giấy phép xây dựng theo đúng nội dung phê duyệt tại Quyết định này kèm theo hồ sơ đồ án quy hoạch.

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

**Điều 4. Quy định chuyển tiếp:**

1. Các dự án đã có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 trước thời điểm đồ án quy hoạch này được phê duyệt thì tiếp tục thực hiện theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt trước đó; trường hợp nếu có thay đổi, điều chỉnh thì phải thực hiện theo quy định tại Quyết định này và hồ sơ đồ án quy hoạch kèm theo.

2. Các quy định cụ thể khác áp dụng cho từng khu vực, từng lô đất và từng công trình ngoài việc tuân thủ nội dung Quyết định này, phải tuân thủ Quy định quản lý kèm theo đồ án quy hoạch được duyệt.

**Điều 5.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Du lịch; Chủ tịch UBND thành phố Vũng Tàu; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. / *heng*

**Nơi nhận:**

- Như Điều 5;
- CT và các PCT UBND tỉnh;
- Lưu: VT, TH. (5)

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH *khud*



**Nguyễn Văn Thọ**