

## **QUYẾT ĐỊNH**

### **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.**

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

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương 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 ngày 22/11/2019;*

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

*Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;*

*Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17/11/2020;*

*Căn cứ Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 của Quốc Hội 14 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;*

*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 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Nghị định số 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 Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật;*

*Căn cứ Thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 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 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;*

*Căn cứ Quyết định số 2283/QĐ-UBND ngày 9/10/2013 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Núi Lớn – Núi Nhỏ, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và Quyết định số 1147/QĐ-UBND ngày 05/6/2014 phê duyệt Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Núi Lớn – Núi Nhỏ, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;*

*Căn cứ Quyết định số 3421/QĐ-UBND ngày 16/12/2019 của UBND tỉnh Bà Rịa –*

*Vũng Tàu về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Núi Lớn – Núi Nhỏ đối với khu vực Mũi Nghinh Phong, Phường 2, thành phố Vũng Tàu;*

*Căn cứ Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 17/05/2019 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 17/08/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về 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 2756/QĐ-UBND ngày 07/09/2022 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc phê duyệt Nhiệm vụ đồ án Điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Núi Lớn – Núi Nhỏ, thành phố Vũng Tàu;*

*Căn cứ Nghị quyết số 24-NQ/TW ngày 07/10/2022 của Bộ Chính trị về phát triển kinh tế - xã hội và bảo đảm quốc phòng, an ninh vùng Đông Nam Bộ đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045;*

*Căn cứ Quyết định số 1629/QĐ-TTg ngày 16/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;*

*Căn cứ Quyết định số 47/QĐ-TTg ngày 09/5/2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch sử dụng đất quốc phòng thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;*

*Theo đề nghị của Sở xây dựng tại Tờ trình số 48/TTr-SXD ngày 28/6/2024, tại Báo cáo thẩm định số 102/BC-SXD ngày 28/6/2024, văn bản số 3831/SXD-QHKT ngày 19/7/2024 và văn bản số 4000/SXD-QHKT ngày 26/7/2024 về việc giải trình, hiệu chỉnh, bổ sung một số nội dung đối với đồ án QHPK tỷ lệ 1/2000 Núi Lớn – Núi Nhỏ, thành phố Vũng Tàu.*

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Điều 1:** Phê duyệt Điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Núi Lớn – Núi Nhỏ, thành phố Vũng Tàu, với các nội dung sau:

### **1. Địa điểm, phạm vi ranh giới:**

Phạm vi quy hoạch bao gồm 2 khu vực Núi Lớn và Núi Nhỏ, được giới hạn bởi vị trí địa lý như sau:

- Khu vực Núi Lớn thuộc địa phận các Phường 1, 4, 5, phường Thắng Nhì; được giới hạn như sau:

- |                   |   |
|-------------------|---|
| + Phía Bắc giáp:  | Biển – Khu Sao Mai và khu dân cư Phường 5 (dọc theo đường Trần Phú và giáp với đường Nguyễn An Ninh); |
| + Phía Đông giáp: | Khu dân cư Phường 7 và phường Thắng Nhì (dọc theo đường Lê Lợi và đường Lê Ngọc Hân);                 |
| + Phía Nam giáp:  | Biển – Khu Bãi Trước và Khu dân cư Phường 1;  |

Phường 4 (đọc theo đường Trần Phú và đường Lê Ngọc Hân);

+ Phía Tây giáp: Biên – Khu Bãi Dâu (đọc theo trục đường Trần Phú và giáp với đường Quang Trung).

- Khu vực Núi Nhỏ thuộc địa phận Phường 2; ranh giới như sau:

+ Phía Bắc giáp: Biên – Khu công viên Bãi Trước và Khu dân cư Phường 1 (đọc theo các tuyến đường Quang Trung - Trương Công Định - Phan Bội Châu và đường Đinh Tiên Hoàng);

+ Phía Đông giáp: Biên – Bãi Sau và Khu dân cư Phường 2 (đọc theo đường Phan Chu Trinh và trục đường Thùy Vân - Hạ Long đoạn qua mũi Nghinh Phong);

+ Phía Nam giáp: Biên – Mũi Nghinh Phong và Khu Ô Cấp (đọc theo tuyến đường Hạ Long);

+ Phía Tây giáp: Biên – Bãi Dứa và khu Ô Cấp (đọc theo trục đường Hạ Long - Quang Trung).

## 2. Quy mô đất đai, dân số, tính chất:

a) Quy mô diện tích: Khoảng 834 ha.

b) Quy mô dân số: Dự báo dân số trên cơ sở dự báo về dân số tăng tự nhiên, tăng cơ học, dân số dự báo khu vực lập quy hoạch đến năm 2035 khoảng 32.000 người. Trong đó dân số tăng tự nhiên 26.000 người, dân số quy đổi khoảng 6.000 người.

c) Tính chất:

Khu công viên đôi; dịch vụ du lịch, vui chơi giải trí; khu dân cư và công trình công cộng thuộc đô thị Vũng Tàu.

## 3. Quy hoạch sử dụng đất:

Tổng diện tích khu đất quy hoạch khoảng 834 ha. Được cụ thể ở bảng sau:

**BẢNG TỔNG HỢP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT**

Stt	Loại đất	Quy mô	Tỷ lệ	Chỉ tiêu
		(ha)	(%)	(m <sup>2</sup> / người)
	<b>Dân số</b>	<b>26.000</b>		
<b>1</b>	<b>Đất nhóm nhà ở</b>	<b>150,49</b>	<b>18,04</b>	<b>50,72</b>
1.1	Đất nhóm nhà ở hiện trạng	99,35	11,91	
1.2	Đất nhóm nhà ở quy hoạch	4,60	0,55	
1.3	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	46,54	5,58	

Stt	Loại đất	Quy mô	Tỷ lệ	Chỉ tiêu
		(ha)	(%)	(m <sup>2</sup> / người)
2	Đất khu dịch vụ	23,23	2,79	8,93
3	Đất giáo dục (THCS, tiểu học, mầm non)	3,10	0,37	1,19
4	Đất y tế	0,08	0,01	0,03
5	Đất văn hóa	3,61	0,43	1,39
6	Đất quảng trường	1,51	0,18	0,58
7	Đất cây xanh sử dụng công cộng	11,34	1,36	4,36
8	Đất giao thông đô thị	70,02	8,40	26,93
8.1	+ Đất giao thông đô thị	66,92	8,02	
8.2	+ Đất bãi đỗ xe	3,10	0,37	
9	Đất cơ quan, trụ sở	12,26	1,47	
10	Đất an ninh	0,83	0,10	
11	Đất quốc phòng	35,52	4,26	
12	Đất di tích, tôn giáo	61,72	7,40	
13	Đất đào tạo nghiên cứu	0,45	0,05	
14	Đất khu dịch vụ du lịch	24,73	2,97	
15	Bãi biển	2,08	0,25	
16	Đất lâm viên - công viên đồi	353,51	42,39	
16.1	Đất lâm viên	235,15	28,20	90,44
16.2	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 1	77,05	9,24	29,63
16.3	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 2 (Dự án khu du lịch Hồ Mây thực hiện theo QHCT 1/500 đã duyệt)	41,31	4,95	15,89
17	Mặt nước	79,52	9,53	
<b>Tổng cộng</b>		<b>834,00</b>	<b>834,00</b>	<b>100,00</b>

#### 4. Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất:

##### 4.1. Đất nhóm nhà ở:

##### 4.1.1. Đất nhóm nhà ở hiện trạng:

- Mật độ xây dựng gộp tối đa: 80%.
- Tầng cao tối đa: 5 tầng (riêng đối với chung cư tầng cao tối đa 19 tầng).
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 4 lần (riêng đối với chung cư áp dụng theo Quy định hiện hành).
- Khoảng lùi: đảm bảo theo QCVN 01:2021/BXD.

**4.1.2. Đất nhóm nhà ở quy hoạch mới:**

- Mật độ xây dựng gộp tối đa: 30%.
- Tầng cao tối đa: 3 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,9 lần.
- Khoảng lùi: đảm bảo theo QCVN 01:2021/BXD.

**4.1.3. Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ:**

- Mật độ xây dựng gộp tối đa: 60%.
- Tầng cao tối đa: 6 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 3,6 lần.
- Khoảng lùi: đảm bảo theo QCVN 01:2021/BXD.

**4.2. Đất khu dịch vụ:**

- Mật độ xây dựng gộp tối đa: 80%.
- Tầng cao tối đa: 23 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 11,7.
- Khoảng lùi: đảm bảo theo QCVN 01:2021/BXD.

**4.3. Đất văn hóa, y tế, giáo dục**

- Mật độ xây dựng gộp tối đa: 40% đối với công trình xây mới; 60% đối với công trình hiện hữu cải tạo.
- Tầng cao tối đa: 4 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,6 lần đối với công trình xây mới; 2,4 lần đối với công trình hiện hữu cải tạo.
- Khoảng lùi: đảm bảo theo QCVN 01:2021/BXD.

**4.4. Đất quảng trường:** Bố trí công trình điểm nhấn, biểu tượng cho khu vực kết hợp dịch vụ công cộng.

- Mật độ xây dựng gộp tối đa: 10%.
- Tầng cao tối đa: 3 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,3 lần.
- Khoảng lùi: đảm bảo theo QCVN 01:2021/BXD.

**4.5. Đất cây xanh sử dụng công cộng:** Bố trí các công trình dịch vụ phục vụ các nhu cầu thiết yếu trong khu công viên, cây xanh (nhà vệ sinh công cộng, chòi nghỉ chân, các ki ốt):

- Mật độ xây dựng gộp tối đa: 5%.
- Tầng cao tối đa: 2 tầng.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,1 lần.
- Khoảng lùi: đảm bảo theo QCVN 01:2021/BXD.

#### **4.6. Đất cơ quan, trụ sở; đất an ninh:**

- Mật độ xây dựng gộp tối đa: 60%.
- Tầng cao tối đa: 6 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 3,6 lần.
- Khoảng lùi: đảm bảo theo QCVN 01:2021/BXD.

#### **4.7. Đất di tích, tôn giáo:**

- Mật độ xây dựng gộp tối đa: 50%.
- Tầng cao tối đa: 7 tầng. Đối với các công trình đặc biệt như tháp, tượng, ... Tầng cao tối đa đánh giá theo từng công trình cụ thể.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 2,0 lần.
- Khoảng lùi: đảm bảo theo QCVN 01:2021/BXD.

#### **4.8. Đất đào tạo nghiên cứu:**

- Mật độ xây dựng gộp tối đa: 60%.
- Tầng cao tối đa: 11 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 6,6 lần.
- Khoảng lùi: đảm bảo theo QCVN 01:2021/BXD.

#### **4.9. Đất khu dịch vụ du lịch:**

- Mật độ xây dựng gộp tối đa: 25%.
- Tầng cao tối đa: 28 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 7,0 lần.
- Khoảng lùi: đảm bảo theo QCVN 01:2021/BXD.

#### **4.10. Đất cây xanh sử dụng hạn chế:**

- Mật độ xây dựng gộp tối đa: 15%.
- Tầng cao tối đa: 6 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,3 lần.
- Khoảng lùi: đảm bảo theo QCVN 01:2021/BXD.

### **5. Quy hoạch phân khu chức năng:**

Đồ án Điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Núi Lớn - Núi Nhỏ, thành phố Vũng Tàu được chia thành 10 phân khu được cụ thể như sau:

#### **5.1. Khu vực Núi Lớn:**

- Khu Bãi Dâu (Z1): Tổng diện tích 79,95 ha; Dân số: 3.300 người; Chức năng là khu ở kết hợp dịch vụ du lịch, vui chơi giải trí.

- Khu Sao Mai (Z2): Tổng diện tích 42,49 ha; Dân số: 2.400 người; Chức năng là khu làng chài hiện trạng cải tạo và mở rộng, ở kết hợp khai thác du lịch dịch vụ làng chài, DV thương mại.

- Khu Lê Lợi (Z3): Tổng diện tích 95,84 ha; Dân số: 13.700 người; Chức năng là khu ở hiện trạng cải tạo mở rộng.

- Khu Bạch Dinh (Z4): Tổng diện tích 71,27 ha; Dân số: 1.100 người; Chức năng là khu ở kết hợp du lịch văn hóa, cảng tàu khách quốc tế (khu đô thị trung tâm núi Lớn).

- Công viên đồi Núi Lớn (P): Tổng diện tích 323,45 ha; Chức năng là công viên đồi kết hợp dịch vụ vui chơi giải trí.

## **5.2. Khu vực Núi Nhỏ:**

- Khu Mũi Đá (Z5): Tổng diện tích 14,42 ha; Dân số: 1.370 người; Chức năng là khu bến tàu cánh ngầm, dịch vụ công cộng, thương mại, du lịch, kết hợp ở hiện trạng.

- Khu Phan Chu Trinh (Z6): Tổng diện tích 19,89 ha; Dân số: 3.100 người; Chức năng là khu ở hiện trạng cải tạo và xây mới.

- Khu Bãi Sau (Z7): Tổng diện tích 59,86 ha; Dân số: 30 người; Chức năng là khu du lịch dịch vụ, điểm nhấn đô thị (khu đô thị trung tâm Núi Nhỏ).

- Khu Bãi Dứa (Z8): Tổng diện tích 32,47 ha; Dân số: 1.000 người; Chức năng là khu ở hiện trạng kết hợp du lịch, tôn giáo.

- Công viên đồi Núi Nhỏ (F): Tổng diện tích 94,36 ha; Chức năng là công viên đồi kết hợp dịch vụ vui chơi giải trí.

## **6. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan:**

Khu vực quy hoạch Núi Lớn – Núi Nhỏ được chia thành 03 không gian chính:

- Không gian kiến trúc cảnh quan khu vực ven biển: Tổ chức các không gian lân biển tại các vị trí có bãi đá, bãi sinh không thuận lợi cho tắm biển, không ảnh hưởng đến môi trường tự nhiên; cải tạo chỉnh trang các khu vực hiện hữu, tạo lập không gian kiến trúc cảnh quan, không gian công cộng.

- Không gian kiến trúc cảnh quan khu dân cư hiện hữu trên chân núi: Tổ chức cảnh quan các trục đường chính theo từng khu vực. Bố trí thêm các bãi đỗ xe gắn kết các loại hình dịch vụ, các không gian mở, không gian công cộng trên tuyến đường ven biển Hạ Long, Trần Phú. Xây dựng các công trình điểm nhấn khu vực tại các vị trí thuận lợi ven biển và trên núi, khuyến khích các công trình lớn, hợp khối. Đối với các khu dân cư hiện hữu tuân thủ lộ giới theo quy hoạch, cải tạo chỉnh trang không gian kiến trúc cảnh quan, bố trí thêm các tiện ích, không gian công cộng cho đô thị.

- Không gian kiến trúc cảnh quan khu vực công viên đồi: Hình thành các dự án du lịch đẳng cấp trên Núi Lớn, Núi Nhỏ, tạo nên những tổ hợp, chuỗi công trình kiến trúc dễ nhận diện và tạo tính hấp dẫn cho khu vực. Hình thành các trục giao thông đứng đặc trưng về cảnh quan, các tuyến giao thông bộ từ đường Hạ Long, Trần Phú, Lê Lợi, Phan Chu Trinh lên các đường Vi Ba, Hải Đăng. Tổ chức các lối đi gắn vào vách đá, các điểm check in thú vị cho người dân và du khách. Đối với các khu vực thuộc đất lâm viên thực hiện theo đề án du lịch sinh thái thuê môi trường rừng theo luật Lâm nghiệp.

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

### *7.1. Trục cảnh quan:*

Trục thương mại dịch vụ: Đường Hạ Long, Trần Phú, Lê Lợi, Phan Chu Trinh; khai thác lợi thế cảnh quan, phát triển dịch vụ du lịch tại các tuyến đường này. Tạo được sự đồng bộ, tính liên tục, dễ nhận diện định hướng kiến trúc chính, công trình điểm nhấn cho các trục đường chính. Khuyến khích khai thác thương mại dịch vụ tại tầng 1 các công trình. Công trình thương mại dịch vụ khuyến khích các công trình lớn, hợp khối. Đặc biệt các công trình xung quanh di tích phải đảm bảo hình thức kiến trúc hài hòa tổng thể về phong cách, màu sắc.

Trục cảnh quan: Đường Hạ Long, Trần Phú là các tuyến cảnh quan ven biển; đường Vi Ba, đường Hải Đăng là tuyến cảnh quan đồi. Các trục cảnh quan trên cũng là những tuyến đường đi bộ, đạp xe thú vị dành cho người dân cũng như khách du lịch. Đối với tuyến cảnh quan biên hạn chế xây dựng công trình cao tầng có mặt đứng trải dài che chắn tầm nhìn, hướng gió, chia cắt không gian trong đô thị với không gian biển; khuyến khích xây dựng công trình theo hướng vuông góc với bờ biển. Đối với các công trình trên núi, ven tuyến cảnh quan đồi, hạn chế xây cao tầng, hình thái kiến trúc hòa hợp với môi trường xung quanh, tránh xây dựng các công trình có khối tích lớn, ảnh hưởng đến địa chất khu vực.

Trục giao thông đứng: tại khu Sao Mai, Bãi Dâu, Bạch Dinh, Bãi Sau là tuyến đường đi bộ kết nối không gian khu vực dưới chân núi lên đường chính trên núi.

### *7.2. Công trình điểm nhấn:*

- Hình thành một số công trình điểm nhấn, biểu tượng của khu vực và thành phố Vũng Tàu tại: công viên Tao Phùng - đồi Con Heo, khu du lịch mũi Nghinh Phong - Hòn Bà, khu cảng tàu khách quốc tế ở Bạch Dinh, khu vực lán biển Sao Mai; các khu vực này có quỹ đất rộng, gắn với cảnh quan đặc biệt, địa hình đặc trưng nhất của thành phố Vũng Tàu, có hướng nhìn rộng ra biển.

- Kiến trúc, hình khối công trình có tính độc đáo phù hợp chức năng công trình, hài hòa không gian chung, khuyến khích công trình phù hợp khí hậu biển.

- Ý tưởng kiến trúc công trình điểm nhấn vừa mang tính đặc trưng của khu vực vừa mang tính nhận diện cho công trình điểm nhấn. Các công trình kiến trúc điểm nhấn phải được tổ chức thi tuyển kiến trúc theo quy định của Luật Kiến trúc.

### *7.3. Quy định về khoảng cách giữa các công trình:*



- Các khoảng không gian mở được quản lý thông qua việc xác định khoảng cách giữa các công trình cao tầng và tổ chức xen kẽ nhau, thể hiện ý tưởng các khối mở ra về phía mặt biển nhằm tối ưu hóa cảnh quan của khu vực.

- Mặt đứng đối với 2 khối công trình cạnh nhau: Tổ chức khoảng không gian mở giữa các khối cao tầng để tạo được không gian thông thoáng từ các hướng nhìn khác nhau.

- Mặt bằng đối với 2 khối công trình cạnh nhau: Bố trí các khối cao tầng nằm so le nhằm tạo tối đa không gian mở.

#### 7.4. Các khu vực không gian mở:

- Các không gian mở như vườn hoa, công viên, quảng trường có ý nghĩa quan trọng đối với đô thị, là nơi dành cho người dân địa phương và du khách giao tiếp, sinh hoạt cộng đồng, nghỉ ngơi để tận hưởng điều kiện khí hậu tự nhiên của vùng núi và biển.

- Khai thác nét đặc trưng, đa dạng của khu vực (Núi Lớn, Núi Nhỏ, biển Bãi Sau) tạo nên sức hấp dẫn bởi nhiều loại hình cảm nhận cảnh quan khác nhau, thiết kế cảnh quan cần hài hòa giữ gìn những giá trị đặc trưng của khu vực.

- Thiết lập các không gian công cộng gắn với bãi tắm kết nối với lối đi bộ xuống biển.

- Công viên đồi: Khai thác không gian mảng xanh tự nhiên khu vực Núi Lớn, Núi Nhỏ cho các hoạt động vui chơi giải trí, nghỉ ngơi thư giãn kết hợp du lịch sinh thái, tái tạo năng lượng tích cực cho người dân và du khách.

#### 7.5. Mật độ xây dựng, tầng cao, hệ số sử dụng đất:

Nội dung các chỉ tiêu về MĐXD, tầng cao, hệ số sử dụng đất từng khu đất được cụ thể theo phụ lục đính kèm Phụ lục 4: Bảng thống kê chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật toàn khu trong Thuyết minh đồ án.

#### 7.6. Tầng hầm:

Việc xác định vị trí tầng hầm sẽ được xem xét, đánh giá cụ thể từng vị trí trong quá trình triển khai các đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500; vị trí xem xét quy hoạch tầng hầm phải xem xét về điều kiện địa hình, địa chất; phải đảm bảo tôn trọng địa hình tự nhiên, không san gạt trên diện rộng. Đối với các khu vực địa hình có độ dốc lớn không cho phép xây dựng tầng hầm.

- Công trình công cộng ngầm bao gồm các công trình có chức năng phục vụ hoạt động công cộng được xây dựng dưới mặt đất. Số tầng hầm tối đa 02 tầng, vị trí đường xuống tầng hầm (ram dốc) phải cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 03 m. Số tầng hầm sẽ được cụ thể theo từng đồ án quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng đảm bảo khả năng đáp ứng phục vụ chức năng chính công trình và giải quyết nhu cầu tối thiểu phục vụ dự án (nếu có) để tránh gây áp lực về chỗ đậu xe của đô thị.

- Đối với công trình nhà ở hiện hữu, nhà ở quy hoạch xây dựng mới: Cho phép được xây dựng bán hầm hoặc tối đa là 01 tầng hầm. Việc xây dựng tầng hầm phải

đảm bảo khoảng lùi cũng như các quy định về xây dựng tầng hầm.

- Đối với các công trình thương mại dịch vụ: Cho phép xây dựng tầng hầm nhưng tối đa là 02 tầng hầm. Việc xây dựng tầng hầm phải đảm bảo khoảng lùi cũng như các quy định hiện hành về xây dựng tầng hầm.

- Đối với bãi đậu xe: Quy hoạch bổ sung các bãi đỗ xe ngầm dưới các khu vực vườn hoa, công viên, quảng trường và các công trình công cộng. Các quỹ đất dân dụng đô thị nội thành khuyến khích bố trí bãi đỗ xe ngầm phục vụ nhu cầu bản thân và đáp ứng một phần nhu cầu công cộng.

## **8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

### **8.1. Quy hoạch hệ thống giao thông:**

#### **8.1.1. Đường bộ:**

Đường Hạ Long: Lộ giới từ 25,0 m ÷ 35,0 m; mặt đường từ 15,0 m ÷ 25,0 m, vỉa hè từ 2,0 m ÷ 8,0 m; mặt cắt 2-2.

Đường Trần Phú: Lộ giới từ 17,5 m ÷ 25,0 m; mặt đường từ 10,5 m ÷ 19,0 m, vỉa hè từ 3,0 m ÷ 8,0 m; mặt cắt 3-3.

Đường Phan Chu Trinh: Lộ giới từ 13,5 m ÷ 30,0 m; mặt đường từ 7,5 m ÷ 14,0 m, vỉa hè từ 3,0 m ÷ 5,0 m; mặt cắt 3-3, mặt cắt 4-4.

Đường Đinh Tiên Hoàng: Lộ giới 13,5 m; mặt đường 7,5 m, vỉa hè 3,0 m x 2; mặt cắt 4-4.

Đường Phan Bội Châu: Lộ giới 13,5 m; mặt đường 7,5 m, vỉa hè 3,0 m x 2; mặt cắt 4-4.

Đường Lê Ngọc Hân: Lộ giới 14,0 m; mặt đường 8,0 m, vỉa hè 3,0 m x 2; mặt cắt 5-5.

Đường Lê Lợi: Lộ giới từ 15,0 m ÷ 22,5 m; mặt đường từ 9,0 m ÷ 10,5 m; vỉa hè từ 3,0 m ÷ 6,0 m; mặt cắt 3'-3'.

Đường đường Số 1, đường Số 4: Lộ giới 11,0 m, mặt đường 7,0 m, vỉa hè 2,0 m x 2, mặt cắt 5-5.

Đường Hải Đăng: Lộ giới 11,0 m, mặt đường 7,0 m, vỉa hè (1,4 m - 3,9 m) x 2, mặt cắt 5-5.

Đường Hẻm 220 Phan Chu Trinh: Lộ giới 11,0 m, mặt đường 7,0 m, vỉa hè 2,0 m x 2, mặt cắt 5-5.

Đường Hẻm 444 Trần Phú: Lộ giới 11,5 m, mặt đường 7,5 m, vỉa hè 2,0 m x 2, mặt cắt 4-4.

Đường Vi Ba, đường Số 2, đường Trần Xuân Độ, đường Số 5, đường Số 6, đường Số 7: Lộ giới 11,5 m, mặt đường 7,5 m, vỉa hè 2,0 m x 2, mặt cắt 4-4.

Đường Số 3: Lộ giới 10,0 - 11,5 m, mặt đường 5,0-7,5 m.

Đường Số 9: Lộ giới 10,0 m, mặt đường 6,0 m.

Các tuyến đường hẻm có lộ giới từ 5,0 m - 10,0 m.

### **8.1.2. Đường thủy:**

Bến phà Vũng Tàu – Cần Giờ, Bến neo đậu Sao Mai-Bến Đình

- Vị trí: Khu vực Sao Mai, đường Trần Phú, phường 5, TP. Vũng Tàu.

- Phạm vi khu đất dự kiến khoảng 1,7 ha.

Cảng tàu khách quốc tế Vũng Tàu:

- Phạm vi quy hoạch: vùng đất và vùng nước tại khu vực Bãi Trước. Chức năng: bến cảng khách quốc tế phục vụ du lịch. Cỡ tàu: tải trọng 225.000 GT.

- Vị trí, phạm vi ranh giới:

+ Phía Đông, Đông Bắc: Giáp đường Trần Phú;

+ Phía Đông, Đông Nam: Giáp khu Tổ hợp Nhà ga Cáp treo khu vực Bãi Trước, thành phố Vũng Tàu

+ Phía Nam, Tây Nam: Giáp biển;

+ Phía Tây, Tây Nam: Giáp biển;

+ Phía Bắc, Tây Bắc: Giáp biển;

+ Phía Bắc, Đông Bắc: Giáp đường Trần Phú

- Quy mô có tổng diện tích nghiên cứu khoảng 120ha.

### **8.2. Bến bãi đậu xe:**

Khu vực Núi Nhỏ bố trí 11 điểm đậu xe với tổng diện tích khoảng 1,72 ha. Khu vực Núi Lớn bố trí 7 điểm đậu xe với tổng diện tích khoảng 1,39 ha. Trong đó: dọc tuyến đường Hạ Long, đường Trần Phú bố trí 9 bãi đậu xe với tổng diện tích khoảng 2,20 ha.

Đối với các bãi đậu xe ven biển dọc tuyến đường Hạ Long, đường Trần Phú cho phép xây dựng tầng hầm kết hợp khai thác dịch vụ du lịch.

### **8.3. Quy hoạch san nền và thoát nước mưa:**

#### **8.3.1. San nền:**

Cột không chế xây dựng: Theo quy phạm hiện hành Cột không chế xây dựng  $H_{xd} = H_{max} (1\%) + 0.5 \text{ m}$ . Cao độ không chế xây dựng  $H_{xd} \geq 2,70 \text{ m}$ .

Phương án san nền: Khu vực quy hoạch đa số có cao độ địa hình  $> 2,70 \text{ m}$  nên phương án san nền chung là san đắp cục bộ tạo mặt bằng xây dựng cho từng khu vực. Cao độ san nền bám theo địa hình tự nhiên, tránh đào đắp lớn, hạn chế phá vỡ mặt phủ tự nhiên. Riêng khu vực có cao độ địa hình thấp  $< 2.70 \text{ m}$  cần được san đắp tới cao độ không chế để chống ngập lụt.

### 8.3.2. Thoát nước mưa:

- Không xả nước mưa ra khu vực bãi tắm; Hệ thống thoát nước hiện hữu là hệ thống thoát chung. Các khu vực xây dựng mới xây dựng hệ thống thoát nước gồm công tròn BTCT, mương bê tông nắp đan,... đảm bảo được xây dựng hoàn chỉnh và đồng bộ từ tuyến chính, tuyến phụ, giếng thu trực tiếp, giếng kỹ thuật, miệng xả.

- Hệ thống thoát nước được xây dựng bằng công tròn BTCT và mương BT nắp đan kết hợp các khe tụ thủy để thu nước, đảm bảo tỉ lệ thu gom, đấu nối với hệ thống chính của khu vực.

- Tại các khu vực nước mưa từ đồi cao chảy xuống công trình, xây dựng mương xây đá hộc có bậc tiêu năng để đón nước và dẫn vào hệ thống thoát nước của khu vực.

- Núi Lớn chia thành 3 lưu vực chính:

+ Lưu vực 1: Khu vực phía Tây và Tây Nam của Núi Lớn, nước thoát trực tiếp ra biển.

+ Lưu vực 2: Khu vực phía Tây Bắc của của Núi Lớn, nước thoát xuống đường công hiện hữu của đường Lê Lợi sau đó được xả ra sông Bến Đình.

+ Lưu vực 3: Khu vực phía Nam và đông Nam của Núi Lớn, nước thoát trực tiếp ra biển.

- Núi Nhỏ làm 2 lưu vực chính:

+ Lưu vực 1: Khu vực phía Đông và Đông Nam của Núi Nhỏ , nước thoát trực tiếp ra đường công đường Phan Chu Trinh và thoát ra hồ điều hòa nước mưa Bàu Sen và hồ Á Châu.

+ Lưu vực 2: Khu vực phía Tây của của Núi Nhỏ , nước thoát xuống mương hiện hữu và đổ trực tiếp ra biển.

### 8.4. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

Tiêu chuẩn cấp nước: 180 lít /người.ngày (100% dân số được cấp nước). Tổng nhu cầu dùng nước toàn khu khoảng: 7.000 m<sup>3</sup>/ngđ.

Nguồn nước: được lấy từ các nhà máy cấp nước Hồ Đá Đen: thông qua hệ thống trạm bơm tăng áp và mạng lưới cấp nước hiện hữu của thành phố Vũng Tàu, trực tiếp cho khu quy hoạch là các tuyến ống cấp nước phân phối hiện hữu trên các tuyến đường: Trần Phú, Hạ Long, Phan Chu Trinh, Đinh Tiên Hoàng, Bà Triệu, Lê Lợi.

Giữ nguyên mạng lưới đường ống cấp nước hiện hữu trên các tuyến đường hiện trạng như Trần Phú, Hạ Long, Phan Chu Trinh, Đinh Tiên Hoàng, Bà Triệu, Lê Lợi.

Bổ sung một số tuyến ống cấp nước mới tại các khu dân cư phát triển mới, cũng như cải tạo các tuyến ống hiện hữu bị ảnh hưởng khi cải tạo hệ thống giao thông.

Hiện áp lực trong các tuyến ống cấp nước hiện hữu trong khu vực được lấy từ trạm bơm tăng áp tại đường Nguyễn An Ninh cách khu vực khoảng 1,0km, do vậy áp lực hiện cấp được lên tới khu vực có cao độ 30m. Do vậy đối với khu vực trong quy hoạch có cao độ >30 m được bổ sung các trạm bơm tăng áp.

Khu vực Núi Lớn xây dựng 2 trạm bơm tăng áp chính, cung cấp cho những khu vực mà hệ thống áp lực nước chung của thành phố không cung cấp được.

Khu vực Núi Nhỏ bố trí 2 trạm bơm tăng áp chính. Các khu vực cục bộ xây dựng trạm tăng áp riêng (thể hiện trong quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư cụ thể ở giai đoạn sau).

Các tuyến ống cấp nước xây dựng mới sử dụng ống HDPE, kết nối theo mạng vòng, trừ 1 số tuyến nhánh cục bộ có chiều dài nhỏ hơn 150m sử dụng mạng cụt.

Tại các trạm bơm tăng áp lắp đặt các máy bơm biến tần để điều tiết nước cấp theo yêu cầu thực tế.

Áp lực tại các tuyến ống nhánh điểm bất lợi nhất tối thiểu là >10m.

Cấp nước chữa cháy:

- Lưu lượng mỗi đám cháy là  $q=25$  l/s. Số đám cháy đồng thời là 02.

- Mạng lưới cấp nước chữa cháy là mạng hỗn hợp giữa sinh hoạt và chữa cháy, được tính toán trường hợp có cháy trong giờ dùng nước lớn nhất. Khi có cháy xe cứu hỏa lấy nước từ các trụ cứu hỏa đặt trong mạng lưới để chữa cháy, kết hợp với việc bổ sung nguồn từ các hồ cảnh quan, hồ bơi tại các dự án trong khu quy hoạch và các hồ của thành phố như hồ Bàu Sen, hồ Bàu Trũng, hồ Á Châu,... cũng như kết hợp với các đơn vị quản lý rừng, các đơn vị quân đội đóng trên địa bàn, để đảm bảo phối hợp trong công tác phòng cháy chữa cháy rừng.

- Các khu du lịch, các đơn vị trang bị các thiết bị phòng cháy chữa cháy như máy bơm lưu động dự phòng.

- Bố trí các trụ cứu hỏa có đường kính  $\geq 100$  mm dọc theo các tuyến ống chính với khoảng cách theo TCVN 06-2022 Phòng cháy chữa cháy, khoảng cách các trụ cứu hỏa không lớn hơn 150m/1 trụ.

### **8.5. Quy hoạch hệ thống cấp điện và chiếu sáng đô thị:**

Tổng công suất điện yêu cầu: 57.500 kW.

Nguồn điện cấp cho khu vực Núi Lớn, Núi Nhỏ được lấy từ trạm biến áp trung gian 110 kV/22 kV Vũng Tàu - 2 x 63 MVA và trạm biến áp trung gian 110 kV/22 kV Thăng Tam - 2 x 63 MVA qua các tuyến trung thế 22 kV dẫn tới.

Theo quy hoạch phát triển và cải tạo lưới điện tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giai đoạn 2016– 2025 có xét đến năm 2035 đã được UBND tỉnh phê duyệt, sẽ xây dựng trạm biến áp trung gian 110 kV/22 kV Sao Mai Bến Đình – 1 x 63 MVA (2 x 63MVA sau 2025). Khu vực Núi Lớn sẽ được cấp điện từ trạm biến áp trung gian này để giảm tải cho trạm 110/22 kV Vũng Tàu.

Các công trình lưới điện tuân thủ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn ngành điện, trong đó các tuyến trung, hạ áp đi trong các hào, mương cáp hoặc trong tuynel kỹ thuật theo bản đồ tổng hợp đường dây đường ống. Toàn bộ lưới điện 22 kV được kết nối dạng mạch vòng, vận hành hở để đảm bảo dự phòng sự cố.

Công suất điện khu vực Núi Lớn đã đầu tư tương đối đầy đủ; tiếp tục đầu tư bổ xung hệ thống điện cho các dự án khu dân cư và thương mại, dịch vụ du lịch dự kiến quy hoạch. Lắp đặt thêm các trạm biến áp cho khu vực quy hoạch mới, công suất trạm biến áp được tính toán cụ thể ở giai đoạn sau quy hoạch này.

Hệ thống chiếu sáng trong khu vực quy hoạch được đi ngầm. Các tuyến điện chiếu sáng đường sử dụng cáp cáp hạ thế ruột đồng CU/XLPE/PVC-0,6KV, luồn trong ống HDPE chôn dưới đất.

### **8.6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:**

Tổng nhu cầu: thuê bao di động là 48.400, thuê bao cố định là 8.580, thuê bao internet là 17.160.

Hệ thống thông tin liên lạc khu quy hoạch được ghép nối vào trung tâm viễn thông của viễn thông TP Vũng Tàu – Tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

### **8.7. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải, quản lý chất thải rắn (CTR) và nghĩa trang:**

#### **8.7.1. Hệ thống thoát nước thải:**

Tiêu chuẩn thoát nước sinh hoạt  $\geq 80\%$  lượng nước cấp. Tỷ lệ thu gom 100 %. Tổng lưu lượng nước thải sinh hoạt khoảng 5.100 m<sup>3</sup>/ngđ.

Quy hoạch thoát nước thống nhất theo định hướng thoát nước của quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu và dự án thoát nước được đầu tư xây dựng:

- Hệ thống thoát nước của thành phố Vũng Tàu là hệ thống nước nửa riêng (các tuyến công thu gom là tuyến công chung, hệ thống công bao tách dòng kết hợp trạm bơm tại các cửa xả nước mưa để thu nước thải đưa về nhà máy xử lý tập trung tại rạch Bà).

- Tại các công trình và các dự án cục bộ nước thải được xử lý bước 1 đạt quy chuẩn xả thải theo quy định của thành phố, trước khi xả ra hệ thống thu gom của thành phố.

- Các khu du lịch (hồ Mây... ở trên đỉnh xây dựng trạm xử lý cục bộ riêng).

- Các khu vực còn lại tất cả nước thải được thu gom vào các đường công thoát chung, đấu nối vào các công thoát nước của thành phố và đưa về khu xử lý tập trung của thành phố tại hồ Rạch Bà.

- Toàn bộ nước thải tại các công trình phải được xử lý bước 1, theo quy định của ngành môi trường của thành phố trước khi xả hệ thống thu gom.

#### **8.7.2. Chất thải rắn:**

Chất thải rắn sinh hoạt : 1,3 kg/người/ngày đêm. Chất thải rắn công cộng và dịch vụ: 36,0 - 38 tấn/ngày đêm.

Chất thải rắn sinh hoạt được phân loại tại nguồn. Có 2 thành phần CTR: CTR hữu cơ và CTR vô cơ. CTR hữu cơ được thu gom vận chuyển 100%. CTR vô cơ (thủy tinh, nhựa giấy, kim loại...) được thu gom trao đổi để tái chế ngay tại nơi phát thải nhằm giảm khối lượng vận chuyển.

Các khu du lịch bố trí các điểm tập kết CTR riêng, các khu dân cư được thu gom tại công trình, hàng ngày xe chuyên dụng sẽ vận chuyển đến khu xử lý CTR của tỉnh để xử lý chung tại Khu xử lý chất thải xã Tóc Tiên, thị xã Phú Mỹ.

### **9. Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường:**

Những vấn đề môi trường cần giải quyết trong quá trình quy hoạch và đầu tư xây dựng như chất lượng môi trường nước (nước mặt, nước ngầm), nước thải, chất thải, chất lượng môi trường không khí, tiếng ồn,...Các giải pháp phòng ngừa, giảm thiểu và khắc phục tác động như sau:

Giải pháp quy hoạch xây dựng nhằm giảm thiểu và khắc phục các tác động và diễn biến môi trường: quy hoạch sử dụng đất hợp lý, có hiệu quả; giải quyết vấn đề tăng nhiệt bằng giải pháp phát triển cây xanh; quy hoạch hợp lý các hệ thống hạ tầng kỹ thuật; giảm thiểu ảnh hưởng của biến đổi khí hậu.

Có giải pháp kỹ thuật để kiểm soát ô nhiễm, phòng tránh, giảm nhẹ thiên tai hay ứng phó sự cố môi trường, kiểm soát các tác động môi trường: quản lý chất thải (nước thải và rác thải) nghiêm ngặt theo đúng quy định của pháp luật hiện hành để bảo vệ nguồn nước; kiểm soát ô nhiễm không khí, nước mặt.

Có kế hoạch quản lý và giám sát môi trường: quan trắc chất lượng không khí, nước mặt, nước thải sau xử lý; giám sát môi trường chất thải rắn.

### **10. Các dự án ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện:**

**10.1. Các chương trình, danh mục dự án ưu tiên đầu tư:** Thực hiện theo Chương trình phát triển đô thị thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giai đoạn 2020-2035 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1351/QĐ-UBND ngày 28/4/2022, cụ thể:

Stt	Hạng mục	2024 - 2035	Sau 2035
<b>1</b>	<b>Các khu ở</b>		
	Chỉnh trang các nhóm nhà ở hiện trạng	x	
	Kêu gọi đầu tư xây dựng các khu vực quy hoạch nhóm nhà ở quy hoạch	x	x
<b>2</b>	<b>Công trình giáo dục</b>		
	Kêu gọi đầu tư xây dựng trường liên cấp (khu đất	x	

Stt	Hạng mục	2024 - 2035	Sau 2035
	Nhà văn hóa thanh niên)		
	Đầu tư xây dựng trường tiểu học Hòa Bình	x	
<b>3</b>	<b>Công trình văn hóa</b>		
	Đầu tư chỉnh trang các công trình văn hóa	x	
<b>4</b>	<b>Các dự án công viên cây xanh</b>		
	Chỉnh trang cải tạo các khu CVCX hiện hữu	x	
	Xây dựng công viên cây xanh	x	
<b>5</b>	<b>Kêu gọi đầu tư các dự án</b>		
	Công trình dịch vụ	x	x
	Công trình dịch vụ du lịch	x	x
	Quảng trường khu Sao Mai	x	
<b>6</b>	<b>Dự án đầu tư các tuyến đường giao thông chính và hạ tầng kỹ thuật dọc các tuyến đường</b>		
	Tuyến đường đầu đường Hải Đăng	x	
	Hẻm 220 Phan Chu Trinh	x	
	tuyến đường công cộng đi qua dự án khu du lịch Hồ Mây	x	
	Mở rộng các tuyến đường hiện hữu theo lộ giới quy hoạch	x	x
	Các tuyến đường mới theo quy hoạch	x	x
	Bãi đỗ xe dọc đường Trần Phú và Hạ Long	x	x
<b>7</b>	<b>Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng</b>		
	Duy tu, sửa chữa, nâng cấp hệ thống thoát nước mưa trên các tuyến đường hiện hữu	x	
	Xây dựng hệ thống thoát nước khu vực phát triển mới theo quy hoạch đô thị và giao thông.	x	x
<b>8</b>	<b>Cấp nước</b>		
	Duy tu, sửa chữa, nâng cấp hệ thống cấp nước cũ	x	
	Xây dựng khu vực hệ thống cấp nước mới theo quy mô phát triển đô thị và giao thông đáp ứng nhu cầu sử dụng của dân cư cũng như đồng bộ hạ	x	x



Stt	Hạng mục	2024 - 2035	Sau 2035
	tầng.		
<b>9</b>	<b>Thoát nước thải</b>		
	Duy tu, sửa chữa, nâng cấp hệ thống thoát nước cũ	x	
	- Xây dựng hệ thống thoát nước cho khu vực phát triển mới đảm bảo tính đồng bộ hạ tầng theo hệ thống giao thông	x	x
<b>10</b>	<b>Cấp điện</b>		
	Nâng cấp một số đường dây hiện hữu	x	
	Đầu tư một số tuyến đường dây điện sinh hoạt chiếu sáng	x	x
	Xây mới các trạm hạ thế 22/0,4kV	x	x
	Ngầm hóa đường dây tại một số trục chính đô thị	x	x
<b>11</b>	<b>Thông tin liên lạc</b>		
	Ngầm hóa đường dây tại một số trục chính đô thị	x	x
<b>12</b>	<b>Môi trường</b>		
	Đầu tư từng bước các công viên cây xanh tập trung	x	x

**10.2. Nguồn lực thực hiện:** Thực hiện đồng bộ nhiều giải pháp tạo nguồn lực phát triển đô thị như nguồn lực từ đất đai, kết hợp vốn ngân sách nhà nước, vốn đầu tư nước ngoài, vốn của các thành phần kinh tế khác và nguồn lực trong dân để thực hiện.

**11. Thành phần hồ sơ kèm theo Quyết định:** Bản vẽ đồ án, Thuyết minh tổng hợp và Quy định quản lý.

## **Điều 2. Quy định chuyên tiếp và các nội dung liên quan khác:**

### **1. Quy định chuyên tiếp:**

Đối với các đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của các dự án đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo đúng quy định, còn hiệu lực thi hành 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 và dự án được duyệt trước đó. Trường hợp có điều chỉnh quy hoạch thì phải tuân thủ theo đồ án được phê duyệt theo Quyết định này.

### **2. Quy định liên quan khác:**

- 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 nội dung Thuyết minh và Quy định quản lý kèm theo đồ án quy hoạch được duyệt.

- Các chỉ tiêu sử dụng đất thể hiện trong hồ sơ đồ án quy hoạch này là quy định tối đa; quá trình triển khai các đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (kể cả việc điều chỉnh) cũng như các dự án đầu tư trong khu vực, UBND thành phố Vũng Tàu phải tính toán mật độ xây dựng, tầng cao và hệ số sử dụng đất; đảm bảo tuân thủ tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng hiện hành; các chỉ tiêu theo quy hoạch tổng thể hài hòa về không gian kiến trúc, cảnh quan chung.

- Đối với diện tích đất có điều chỉnh về chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất so với quy hoạch được duyệt trước đây thì cơ quan quản lý nhà nước về đất đai xác định nghĩa vụ tài chính đất đai phát sinh (nếu có) để người sử dụng đất phải nộp bổ sung số tiền phát sinh vào ngân sách nhà nước theo quy định khi giải quyết các thủ tục liên quan.

- Các khu vực thuộc phạm vi quy hoạch đất lâm viên được xác định theo quy hoạch tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 phải thực hiện theo các quy định pháp luật về Lâm nghiệp.

- Đối với các khu vực công viên cây xanh sử dụng hạn chế; các khu vực hiện trạng là đất rừng thì khi triển khai thực hiện dự án và đầu tư xây dựng phải thực hiện thủ tục theo quy định Luật Lâm nghiệp trước khi giải quyết các thủ tục về đất đai, xây dựng theo quy định.

- Đất xây dựng nhà ở tái định cư, nhà ở xã hội (nếu có) được xem xét lựa chọn tại các vị trí quy hoạch “Đất nhóm nhà ở quy hoạch”; khi đầu tư xây dựng khu nhà ở, khu đô thị cụ thể thì chủ đầu tư dự án phải tuân thủ các quy định hiện hành.

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

- Khi thực hiện thủ tục về đầu tư xây dựng và thủ tục về đất đai (kể cả việc điều chỉnh dự án có liên quan đến việc điều chỉnh chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất so với quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và dự án trước đây được duyệt), ngoài việc phải tuân thủ nội dung Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch này, phải thực hiện trình tự thủ tục theo đúng quy định tại Luật Đầu tư, Luật Đất đai và pháp luật hiện hành liên quan khác.

- Quy hoạch phân khu không xét chi tiết đến từng thửa đất mà chỉ được xem xét trong quá trình lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc lập dự án đầu tư, nên sau khi đồ án quy hoạch này được phê duyệt, phải thực hiện thủ tục đất đai, xây dựng theo đúng mục tiêu sử dụng đất nhà nước đã giao, cho thuê.

- Đối với đất quốc phòng, đất tôn giáo, đất di tích thể hiện trong đồ án quy hoạch phân khu chỉ là tương đối. Ranh giới, diện tích chính xác được xác định theo

giấy tờ pháp lý được cơ quan có thẩm quyền xác nhận. Trong đó, đất quốc phòng phải trên cơ sở phù hợp Quyết định số 47/QĐ-TTg ngày 09/5/2024 của Thủ tướng Chính phủ.

- Đối với các ô phố quy hoạch “Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ”: Việc kiểm soát dân số bằng Hệ số sử dụng đất chức năng ở (lần) trên nguyên tắc không vượt dân số quy hoạch trong từng khu (Zone) và loại hình sử dụng chức năng dịch vụ thương mại khác được xác định theo nhu cầu thực tế và do chủ đầu tư đề xuất trong quá trình lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc lập dự án đầu tư xây dựng được cấp thẩm quyền chấp thuận theo quy định hiện hành, trong đó tỷ lệ ở tối đa 40%.

### **Điều 3. Tổ chức thực hiện:**

#### 1. Trách nhiệm của Sở Xây dựng:

- Chịu trách nhiệm về tính chính xác của số liệu, các chỉ tiêu quy hoạch trong Quyết định này (Số liệu trong Tờ trình, Báo cáo thẩm định và văn bản tham mưu của Sở Xây dựng phải thống nhất với Quyết định).

- Hoàn chỉnh hồ sơ, đóng dấu thẩm định hồ sơ quy hoạch theo đúng nội dung Quyết định phê duyệt này; gửi hồ sơ quy hoạch đến các cơ quan liên quan và tổ chức lưu trữ theo đúng quy định.

- Chủ trì, phối hợp với UBND thành phố Vũng Tàu tổ chức công bố, công khai quy hoạch được duyệt theo quy định.

#### 2. Trách nhiệm của UBND thành phố Vũng Tàu:

- Quản lý sử dụng đất theo đúng quy định của Luật Đất đai, Luật Lâm nghiệp (đối với các khu đất có nguồn gốc hiện trạng là đất rừng).

- Tổ chức lập, phê duyệt hồ sơ cắm mốc giới, triển khai cắm mốc ngoài thực địa theo đồ án quy hoạch được duyệt theo đúng quy định.

- Tổ chức lập quy hoạch chi tiết, quản lý thực hiện quy hoạch, cung cấp thông tin quy hoạch và giới thiệu địa điểm theo đúng nội dung đồ án quy hoạch được duyệt.

### **Điều 4. Hiệu lực thi hành:**

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và chấm dứt hiệu lực Quyết định số 2283/QĐ-UBND ngày 9/10/2013 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Núi Lớn – Núi Nhỏ, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và Quyết định số 1147/QĐ-UBND ngày 05/6/2014 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phê duyệt Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Núi Lớn – Núi Nhỏ, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

**Điều 5.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Giao thông vận tải, Công Thương, Văn hóa Thể thao và Du lịch, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu và Thủ trưởng các sở, ngành, đơn vị có

liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

***Nơi nhận:***

- Như Điều 5;
- Chủ tịch UBND tỉnh (b/c);
- Lưu: VT-TH2,TH5.

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

**Nguyễn Công Vinh**