

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ
1/2.000 Khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp, 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 ngày 17/6/2009;

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

Căn cứ Luật Kiến trúc 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 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 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;

Căn cứ 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 Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;

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

Căn cứ Thông tư số 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2019/BXD;

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 4168/QĐ-UB ngày 24/06/2004 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp, thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Quyết định số 3172/QĐ-UBND ngày 10/11/2016 về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp, thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Quyết định số 659/QĐ-UBND ngày 22/3/2017 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp, thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Quyết định số 407/QĐ-UBND ngày 25/02/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh một phần nội dung Quyết định số 3172/QĐ-UBND ngày 10/11/2016 của UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp, thành phố Vũng Tàu;

Theo đề nghị của UBND thành phố Vũng Tàu tại Tờ trình số 2058/TTr-UBND ngày 09/3/2022; Báo cáo thẩm định số 37/BC-SXD ngày 17/3/2022 và văn bản số 1445/SXD-QHKT ngày 18/4/2022 của Sở Xây dựng về việc thẩm định, phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp, thành phố Vũng Tàu.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp, thành phố Vũng Tàu với các nội dung chính như sau:

1. Phạm vi ranh giới, quy mô diện tích, quy mô dân số:

a) Khu vực lập quy hoạch thuộc địa phận Phường 10, 11, 12, thành phố Vũng Tàu. Phạm vi, ranh giới cụ thể như sau: Phía Tây Bắc giáp Khu dân cư Bắc Sân bay; phía Tây Nam giáp: Khu du lịch Vũng Tàu Paradise; phía Đông Bắc giáp: Khu Bắc Phước Thắng và sông Cửa Lấp; phía Đông Nam giáp: Biển Đông.

b) Quy mô diện tích: Khoảng 849,4ha.

c) Quy mô dân số: Khoảng 40.000 người (bao gồm cả dân số quy đổi khoảng 10.900 người).

2. Tính chất quy hoạch: Là trung tâm dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng cao cấp; du lịch sinh thái biển kết hợp du lịch hỗn hợp; là trung tâm thương mại, giải trí cao cấp; khu dân cư đô thị.

3. Quy hoạch sử dụng đất:

4.1. Đất dân dụng: 376,99ha, bao gồm:

a) Đất đơn vị ở: 363,81ha, gồm các loại đất sau:

- Đất ở: 162,37ha (đất đơn vị ở xây mới, đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang, đất các nhóm nhà ở xây mới, đất hỗn hợp);

- Đất công trình công cộng: 19,8ha (đất giáo dục, Trạm y tế, đất thương mại dịch vụ, đất Trung tâm văn hóa thể dục thể thao, đất hành chính, công cộng khác);

- Đất cây xanh công cộng (không kể đất cây xanh công cộng trong nhóm nhà ở và trong khu đất sử dụng hỗn hợp): 91,38ha;

- Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật: 90,26ha (đất bãi xe, đất hạ tầng kỹ thuật, đất giao thông cấp phân khu vực).

b) Đất ngoài đơn vị ở: 13,19ha, gồm các loại đất sau:

- Đất công trình công cộng cấp đô thị: 7,5ha;

- Đất thương mại dịch vụ kết hợp ở cấp đô thị xây mới: 5,68ha.

4.2. Đất ngoài dân dụng: 387,44ha, bao gồm:

- Đất dịch vụ du lịch: 324,77ha;

- Đất tôn giáo: 5,01ha;

- Đất quân sự: 3,56ha;

- Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị: 18,09ha;

- Đất dự án (Khu biệt thự du lịch Thanh Bình và Khu biệt thự để ở): 20,54ha;

- Đất giao thông liên khu vực: 15,47ha.

4.3. Đất khác: 84,96ha, bao gồm:

- Đất bãi cát: 40,68ha;

- Đất mặt nước, sông, kênh rạch: 44,28ha.

Cơ cấu sử dụng đất toàn khu vực (theo Bảng tỷ lệ các loại đất):

Stt	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ so với toàn khu (%)	Tỷ lệ so với đơn vị ở (%)	Dân số (người)
A	ĐẤT DÂN DỤNG	376,99	44,38%	100,00%	29.170
I	ĐẤT ĐƠN VỊ Ở	363,81	42,83%	96,50%	28.000
1	ĐẤT Ở	162,37	19,12%	44,63%	28.000
1.1	- Đất đơn vị ở (xây mới)	41,53	4,89%	25,58%	
1.2	- Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định (cải tạo, chỉnh trang)	21,91	2,58%	13,50%	
	+ Đất ở hiện hữu ổn định (cải tạo, chỉnh	9,04	1,06%	5,57%	

Stt	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ so với toàn khu (%)	Tỷ lệ so với đơn vị ở (%)	Dân số (người)
	trang)				
	+ Đất ở hiện hữu cải tạo kết hợp DVDL	12,87	1,52%	7,93%	
1.3	- Đất các nhóm nhà ở xây mới:	91,63	10,79%	56,43%	
	+ Đất nhóm nhà ở thấp tầng xây mới (liên kế, biệt thự)	83,10	9,78%	51,18%	
	+ Đất nhóm nhà ở chung cư	8,52	1,00%	5,25%	
1.4	- Đất hỗn hợp (đất ở và dịch vụ khác)	7,30	0,86%	4,49%	
2	ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG	19,80	2,33%	5,44%	
2.1	- Đất giáo dục	7,32	0,86%	2,01%	
	+ Đất trường mầm non (xây mới)	2,18	0,26%		
	+ Đất trường tiểu học (xây mới)	1,66	0,20%		
	+ Đất trường THCS (xây mới)	1,46	0,17%		
	+ Đất trường liên cấp 1-2 (xây mới)	2,01	0,24%		
2.2	- Đất trạm y tế (xây dựng mới)	0,24	0,03%	0,07%	
2.3	- Đất thương mại dịch vụ	8,08	0,95%	2,22%	
2.4	- Đất văn hoá - thể thao (xây mới)	2,62	0,31%	0,72%	
2.5	- Đất hành chính, công cộng khác	1,53	0,18%	0,42%	
3	ĐẤT CÂY XANH CÔNG CỘNG (vườn hoa, sân chơi - không kể đất cây xanh sử dụng công cộng trong nhóm ở và trong khu đất sử dụng hỗn hợp)	91,38	10,76%	25,12%	
4	ĐẤT GIAO THÔNG, HTKT	90,26	10,63%	24,81%	
4.1	- Đất bãi xe	7,77	0,91%		
4.2	- Đất hạ tầng kỹ thuật	1,89	0,22%		
4.3	- Đất giao thông cấp phân khu vực	80,59	9,49%	22,15%	
II	ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở	13,19	1,55%	3,50%	1.170
1	- Đất công trình công cộng cấp đô thị	7,50	0,88%		
	+ Đất trường THPT (xây mới)	3,46	0,41%		
	+ Đất y tế cấp đô thị (xây mới)	4,04	0,48%		
2	- Đất thương mại dịch vụ kết hợp ở cấp đô thị (xây mới)	5,68	0,67%		
B	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG	387,44	45,61%		10.830
1	- Đất dịch vụ - du lịch	324,77	38,24%		
2	- Đất tôn giáo (nhà thờ)	5,01	0,59%		

Stt	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ so với toàn khu (%)	Tỷ lệ so với đơn vị ở (%)	Dân số (người)
3	- Đất quân sự	3,56	0,42%		
4	- Đất cây xanh công cộng cấp đô thị	18,09	2,13%		
	+ Đất cây xanh cách ly	8,52	1,00%		
	+ Đất công viên chuyên đề	9,57	1,13%		
5	- Đất dự án	20,54	2,42%		
	+ Khu biệt thự - du lịch Thanh Bình	16,83	1,98%		
	+ Khu biệt thự để ở của Công ty Bảo Huy	3,71	0,44%		
6	- Đất giao thông liên khu vực	15,47	1,82%		
C	ĐẤT KHÁC	84,96	10,00%		
1	- Đất bãi cát	40,68	4,79%		
2	- Đất mặt nước sông, kênh, rạch	44,28	5,21%		
D	TỔNG CỘNG	849,40	100%		40.000

Ghi chú về dân số: Tổng dân số quy hoạch là 40.000 người (gồm 29.100 dân số cố định và 10.900 dân số quy đổi) được quy hoạch như sau:

- Tại khu vực quy hoạch đất dân dụng là 29.170 người; bao gồm: Dân số cố định 28.390 người; dân số quy đổi 780 người.

- Tại khu vực quy hoạch đất ngoài dân dụng là 10.830 người; bao gồm: Dân số cố định 710 người; dân số quy đổi 10.120 người.

Dân số quy đổi (khoảng 10.900 người) sẽ được phân chia vào 03 đơn vị ở tùy theo tỷ lệ các loại đất dùng để quy đổi.

Các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đã tính toán đáp ứng đầy đủ cho quy mô dân số 40.000 người đến năm 2035 theo định hướng quy hoạch chung được duyệt.

4. Quy hoạch phát triển không gian, kiến trúc cảnh quan:

a) Các chức năng riêng biệt chính:

Khu vực phát triển dân cư mới nằm ở phía Đông Bắc, dọc đường 3/2 và phía Tây Nam, gồm:

- Khu vực dân cư phía Đông Bắc: Phát triển nhiều loại hình nhà ở (chung cư, biệt thự, nhà ở thương mại...) kết hợp các dịch vụ thương mại, tiện ích công cộng và các không gian công viên cây xanh phục vụ nhu cầu sử dụng của dân cư;

- Khu vực dân cư phía Tây Nam: Chinh trang, phát triển đô thị kết hợp với các khu tái định cư xen kẽ, đảm bảo các dịch vụ công cộng thiết yếu phục vụ tốt cho dân cư.

- Khu vực dọc đường N1, N6 (song song với trục đường 3/2): Phát triển loại hình ở hỗn hợp với các hình thức ở chung cư thấp tầng, cao tầng, nhà ở liên kế

thương mại dọc đường 3/2, bên trong là biệt thự và nhà liên kế vườn phục vụ cho nhiều đối tượng dân cư.

Khu vực phát triển du lịch dịch vụ: Phân bố từ đường N7, N6, Thù Dương 5 và 3/2 trở ra biển; định hướng xây dựng nhiều loại du lịch đa dạng như: Du lịch nghỉ dưỡng cao cấp, du lịch sinh thái trải nghiệm. Bên cạnh đó, phát triển thêm các dịch vụ lưu trú xen kẽ trong các khu du lịch nhằm tăng thu hút đầu tư. Các khu du lịch ven biển với phong cách kiến trúc hiện đại, kiến trúc xanh, tránh can thiệp sâu vào địa hình.

b) Bố trí mạng lưới giao thông:

Trục giao thông chính đô thị: Đường 3/2 và đường ven biển kết nối khu vực quy hoạch với phân khu Bắc, phân khu Bắc Phước Thắng ở phía Đông Bắc và Khu đô thị hiện hữu ở phía Tây Nam.

Đường chính khu vực: Tổ chức đường N6 kết nối theo phương ngang song song với đường 3/2 với (lộ giới 27m) gắn kết khu dân cư và khu du lịch tổng hợp phía Tây Nam với khu ở mới phía Đông Bắc. Dọc tuyến đường chính này bố trí đa dạng các loại hình nhà ở (chung cư, biệt thự, nhà ở thương mại...) và không gian tiếp cận với các công trình du lịch tổng hợp tạo sự sinh động cho khu vực. Các công trình dịch vụ du lịch được xây dựng bám theo tuyến đường này giúp du khách dễ dàng tiếp cận từ đường 3/2.

Cập nhật những tuyến đường hiện hữu, lấy đường Hàng Điều làm trục cảnh quan chính hướng biển với lộ giới 50m thiết kế với dải phân cách rộng 14,5m nhằm tạo mỹ quan cũng như giúp giảm ảnh hưởng xấu của khói bụi và tiếng ồn đô thị.

Bổ sung các trục giao thông phụ gia tăng kết nối từ đường 3/2 với bãi biển (lộ giới 26m – 36m và kết thúc là các quảng trường ven biển.

c) Hạ tầng xã hội, dịch vụ đô thị:

Các công trình công cộng (trường mầm non, tiểu học, trung học cơ sở, trường liên cấp 1-2, y tế, nhà văn hóa...) và công viên cây xanh được bố trí xen kẽ trong từng khu ở nhằm đảm bảo bán kính phục vụ, tạo không gian sống hiện đại, có tính kết nối và đồng bộ; xây dựng chất lượng sống tốt và đảm bảo thân thiện với môi trường, hướng đến phát triển bền vững.

Tổ chức đường đi bộ, xe đạp dọc bờ biển (rộng 10m) để liên kết các quảng trường với nhau, kết nối không gian bãi biển và các khu du lịch tổng hợp tạo không gian kết nối phục vụ cộng đồng.

Giữ nguyên, cải tạo, nâng cấp các công trình hiện hữu có tính chất đặc biệt trong khu quy hoạch như các công trình quân sự, công trình tôn giáo. Tổ hợp cụm công cộng xây mới (trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học cơ sở, trường liên cấp 1, 2, trường trung học phổ thông, trạm y tế, công viên cây xanh) đáp ứng nhu cầu sử dụng của người dân, đảm bảo sự phát triển dài hạn trong tương lai của khu ở mới và toàn khu.

Bố trí các công trình hạ tầng bến bãi như bãi xe, bến xe nhằm đáp ứng nhu cầu di chuyển của người dân cũng như khách du lịch.

Các hồ nước trong khu vực quy hoạch:

- Khu vực hồ điều hoà ở trung tâm khu quy hoạch sẽ được nghiên cứu cụ thể trong quá trình lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

- Đối với hồ nước ngọt tự nhiên tại khu vực phía Bắc giữ nguyên hiện trạng để cung cấp nước tưới cây cho thành phố. Trường hợp sau này khu đất đầu tư xây dựng bến xe khách theo định hướng quy hoạch chung thì không phải tổ chức điều chỉnh quy hoạch.

5. Quy hoạch các đơn vị ở:

a) Đơn vị ở 1 (khu Hải Đăng):

Được giới hạn bởi phía Bắc, phía Đông khu quy hoạch, đường Hàng Điều, đường D12 ở phía Tây. Ranh giới cụ thể có Phía Bắc giới hạn từ đường Võ Văn Kiệt và đường ven biển (đi cầu Cửa Lấp); Phía Tây Bắc giới hạn từ đường Hải Đăng 2, đường đê Hải Đăng và đường 3/2; Phía Đông giới hạn bởi biển Đông; Phía Tây Nam giới hạn từ đường Hàng Điều, đường N6 và đường D12.

Diện tích: Khoảng 579,72ha.

Quy mô dân số: Khoảng 16.950 người.

Tính chất: Khu ở; Khu dịch vụ du lịch ven biển; Công viên trung tâm khu vực theo hướng sinh thái ven rạch Cầu Cháy.

b) Đơn vị ở 2 (khu đất có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ Ngân hàng Công thương Việt Nam):

Được giới hạn bởi phía Đông Nam, phía Bắc và đường D12; đường Hàng Điều, đường N6, D6. Ranh giới có Phía Bắc giới hạn từ đường 3/2; Phía Đông giới hạn từ đường Hàng Điều, đường N6 và đường D12; Phía Tây giới hạn từ đường D6 và đường N6; Phía Đông Nam giới hạn biển Đông.

Diện tích: Khoảng 106,42ha.

Quy mô dân số: Khoảng 13.140 người.

Tính chất: Khu đất đơn vị ở; Khu dịch vụ - du lịch ven biển.

c) Đơn vị ở 3 (khu đồi Ra đa):

Được giới hạn bởi phía Bắc, phía Tây Nam, phía Nam khu vực quy hoạch; đường N6, D6 ở phía Đông. Ranh giới có Phía Đông giới hạn từ đường D6 và đường N6; Phía Tây Nam giới hạn từ đường Nguyễn Hữu Cảnh; Phía Bắc giới hạn từ đường 3/2; Phía Đông Nam giới hạn biển Đông.

Diện tích: Khoảng 163,26ha.

Quy mô dân số: 9.910 người.

Tính chất: Khu ở, khu dịch vụ du lịch (Các lô OM-01, OM-02, OM-03, CH-01, CH-02 là các lô đất được quy hoạch với chức năng đất ở mới và thực hiện quản lý xây dựng theo dự án đầu tư; trong đó ưu tiên để thực hiện các dự án tái định cư phục vụ công tác giải phóng mặt bằng cho các dự án trên địa bàn thành phố).

6. Thiết kế đô thị:

6.1. Các tuyến, trục không gian cảnh quan chính:

a) Trục cảnh quan chính hướng biển – đường Hàng Điều:

Điểm nhấn cảnh quan: Quy hoạch các không gian sinh hoạt cộng đồng như quảng trường biển, tạo hướng nhìn ra biển. Ngoài ra, còn có chức năng kết nối không gian các khu dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng ven biển với không gian sinh hoạt cộng đồng, tạo tính liên kết cho các khu vực ven biển.

Đường Hàng Điều đóng vai trò trục cảnh quan chính hướng biển (lộ giới 50m), thiết kế với dải phân cách rộng 14,5m, tạo cảnh quan cũng như giúp giảm ảnh hưởng của khói bụi và tiếng ồn. Trục không gian Hàng Điều được chia thành các lớp không gian chính như: Không gian giao thông cơ giới; dải cây xanh cách ly kết hợp công viên; bãi đỗ xe máy tạm thời kết hợp trồng cây xanh và các tiện nghi đường phố (ghế ngồi, thùng rác, đèn đường...); dải đi bộ; dải không gian nửa riêng được tổ chức trong khoảng lùi của các công trình hỗn hợp cao tầng, kinh doanh các dịch vụ ngoài trời; mặt tiền các công trình hỗn hợp cao tầng.

b) Trục cảnh quan xanh kết nối theo phương ngang – Đường R1: Là trục ngang kết nối các quảng trường biển với nhau, được thiết kế tuyến giao thông dành cho đi bộ, xe đạp, xe điện dọc theo đường bờ biển (chiều rộng 10m).

c) Tuyến cảnh quan rạch Cầu Cháy:

Bố trí các hành lang xanh ven sông rạch, kết hợp với các bậc tam cấp, bờ kè, cầu gỗ... nhằm tạo tính đa dạng cho không gian và các hoạt động tương ứng.

Tổ chức các quảng trường là các điểm nút thu hút các luồng di chuyển, các quảng trường này kết nối với nhau bởi các đường dạo và được định hướng bởi vật liệu, màu sắc, cây xanh và các tiện ích khác. Khai thác giá trị mặt nước tạo liên kết giữa sông rạch và quảng trường.

Liên kết 2 bên bờ hồ bởi các điểm nhấn, kết hợp xây dựng các cây cầu tạo lối tiếp cận thuận tiện.

Kết nối không gian công viên với các không gian mở nội bộ của các nhóm công trình xung quanh nhằm tạo tính liên tục và thuận tiện cho di chuyển.

Đảm bảo hành lang cây xanh cách ly 2 bên bờ sông, rạch.

6.2. Các không gian đặc trưng:

a) Không gian cảnh quan ven rạch Cầu Cháy:

Là không gian mở, công viên vui chơi giải trí, công viên sinh thái lớn nhất khu vực quy hoạch, được tổ chức theo dạng tuyến, hướng từ đường N6 ra biển và được kết thúc bằng quảng trường biển.

Tổ chức các điểm, bến thuyền; bổ sung các loại hình du lịch trên mặt nước, sông rạch hiện hữu.

b) Không gian các quảng trường ven biển : Bố trí 02 quảng trường và 03 không gian cộng đồng ven biển được kết nối với nhau qua tuyến đường đi bộ 10m ; là điểm

cuối của các trục giao thông hướng biển. 02 quảng trường lớn ở cuối trục đường Nguyễn Hữu Cảnh và Hàng Điều; 03 không gian mở tại đường D1, D4 và D5 với các định hướng như sau:

Quảng trường cuối đường Nguyễn Hữu Cảnh (1,95ha): Với các chức năng tổng hợp gồm trình diễn, tổ chức lễ hội, nơi biểu diễn ngoài trời... ; ngoài là còn nơi tập trung vui chơi, giải trí hằng ngày;

Quảng trường cuối đường Hàng Điều (0,77ha): Là nơi tập trung các hoạt động vui chơi, giải trí đặc sắc cho người dân và du khách như trình diễn ánh sáng kết hợp nhạc nước với hệ thống ánh sáng nhiều màu sắc, kết hợp với các chi tiết trang trí, cây cảnh quanh quảng trường tăng vẻ sinh động và thu hút du khách và người dân;

Các không gian mở cuối đường D1, D4 và D5 là điểm cuối của các nút giao thông hướng biển, tăng sự tiếp cận mặt biển cho du khách và người dân.

c) Không gian dịch vụ du lịch ven biển: Các công trình khách sạn nghỉ dưỡng cao cấp tại các khu dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng ven biển, cao dần từ phía Tây Nam đến Đông Bắc, chiều cao công trình điểm nhấn 80 tầng.

d) Khu thương mại dịch vụ tại cửa ngõ phía Đông Bắc: Nút giao thông tại đường Võ Văn Kiệt và đường ven biển là cửa ngõ tiếp cận khu vực theo hướng Bắc, tổ chức khu thương mại làm điểm nhấn khu vực phía Bắc, ưu tiên khoảng lùi và tạo không gian mở lớn trước công trình thương mại tạo điểm nhấn về không gian, thông thoáng. Không gian xanh bên trong các khu cao tầng đảm bảo dễ tiếp cận và sử dụng, phù hợp với cảnh quan xung quanh.

6.3. Mật độ xây dựng, tầng cao, khoảng lùi công trình:

a) Mật độ xây dựng:

Mật độ xây dựng gộp toàn khu: 22,94%.

Mật độ xây dựng gộp tối đa của các khu dịch vụ du lịch tổng hợp $\leq 25\%$.

Mật độ xây dựng thuần đối với nhóm đất ở hiện hữu cải tạo: Tuân theo QCXDVN 01:2021/BXD và hồ sơ kèm theo Quyết định phê duyệt quy hoạch (riêng nhà ở biệt thự có mật độ xây dựng tối đa 50% ; tầng cao tối đa 03 tầng).

Mật độ xây dựng thuần đối với nhóm đất ở mới được xác định theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc dự án đầu tư.

b) Tầng cao:

Dải hành lang du lịch liên kết trải dài ven biển có tầng cao tối đa 80 tầng, trong đó xác định các khu vực quy hoạch công trình điểm nhấn, tạo nhịp điệu trên tuyến ven biển.

Các công trình cao tầng được xây dựng trên đất nhóm nhà ở chung cư có tầng cao từ 2 – 33 tầng.

Các công trình ở mức thấp tầng có tầng cao từ 2 – 9 tầng.

Các công trình thuộc đất ở kết hợp dịch vụ du lịch có tầng cao từ 1 – 9 tầng.

Các công trình công cộng như trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học cơ sở, trường liên cấp 1, 2 có tầng cao từ 2 – 4 tầng.

Các công trình thuộc đất ở hiện hữu ổn định được định hướng tầng cao từ 1 – 6 tầng tùy theo tính chất và vị trí trên từng trục đường.

Các công trình thuộc đất đơn vị ở xây mới có tầng cao từ 2 – 40 tầng.

c) Khoảng lùi công trình tuân thủ QCVN 01:2021/BXD và hồ sơ kèm theo Quyết định phê duyệt quy hoạch.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

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

a) Cao độ nền xây dựng: Căn cứ địa hình tự nhiên; và định hướng quy hoạch chung, cao độ nền và thoát nước mặt của thành phố Vũng Tàu (đối với khu trung tâm cao độ nền $H \geq +2,5m$); căn cứ quy hoạch sử dụng đất, tình hình ngập lụt trên địa bàn, từ đó đưa ra giải pháp thiết kế san nền cho khu vực quy hoạch như sau:

Cao độ xây dựng: $H_{XD_{min}} = 2,75m$ (so với cao độ chuẩn hệ Hòn Dấu, Hải Phòng).

Phương án san nền đối với các khu vực có cao độ nền tự nhiên lớn hơn $+2,75m$: Chủ yếu bám vào cao độ hiện trạng, hạn chế can thiệp tối đa vào nền tự nhiên; giữ lại cao độ thiết kế bằng với cao độ tự nhiên tại các ngã giao giữa các trục giao thông chính, nhằm tạo điều kiện thuận lợi kết nối giao thông với hệ thống đường hiện hữu xung quanh.

Đối với khu vực có nền cao độ tự nhiên thấp, nâng cao cốt nền tối thiểu là $+2,75m$.

b) Hệ thống thoát nước mưa:

Thiết kế hệ thống thoát nước mưa riêng với nước thải sinh hoạt; được gom về hệ thống cống thoát nước dọc các trục giao thông, sau đó sẽ thoát ra nguồn tiếp nhận.

Hệ thống thoát nước mưa được chia khu vực quy hoạch thành 03 lưu vực thoát chính: Lưu vực 1 thoát về kênh thoát nước chính của thành phố nằm phía Bắc Phường 10, 11; Lưu vực 2 thoát về hồ Cửa Lấp và mương thoát nước nối giữa hồ và Biển Đông; Lưu vực 3 thuộc Phường 12 thoát trực tiếp ra Biển Đông tại khu vực không có bãi tắm.

Hệ thống cống thoát nước mưa sử dụng cống tròn bê tông cốt thép, kích thước cống tròn từ $D400mm - D2000mm$; cống hộp từ $B \times H 2,5 \times 2,5m - B \times H 3,0 \times 3,0m$.

c) Công trình bảo vệ bờ biển:

Tuân thủ 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.

Đối với các khu vực có kè biển bảo vệ (khu vực kè thuộc địa phận Phường 10, 11, 12), cao trình đỉnh kè từ 4 – 5m; cao độ xây dựng các khu vực phía trong kè phải đảm bảo cao hơn mực nước dâng cao nhất có tính đến kịch bản nước biển dâng để đảm bảo thoát nước mưa thuận lợi khi kịch bản xảy ra.

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

a) Giao thông đối ngoại:

Tuân thủ định hướng phát triển giao thông theo Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 17/05/2019 và định hướng quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu đến năm 2035 do Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

Trục đường 3/2: Là trục chính đô thị dự án ở phía Tây; có chức năng giải quyết nhu cầu lưu thông chính trong khu vực (đoạn đi qua khu vực quy hoạch có lộ giới đường rộng 43m).

Trục đường Võ Văn Kiệt (đường trục chính Bà Rịa – Vũng Tàu): Là trục chính đô thị ở phía Tây, bố trí theo hướng Đông – Tây; có chức năng giải quyết nhu cầu lưu thông chính trong khu vực và kết nối các dự án với đường cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu, hướng đi cầu Cửa Lấp kết nối huyện Long Điền (đoạn đi qua dự án có lộ giới 67m).

Đường Nguyễn Hữu Cảnh với lộ giới 36m kết nối phía Tây Nam.

Đường tỉnh 994 (đường ven Biển): Tại hướng Đông Tây, có chức năng giải quyết nhu cầu lưu thông chính trong khu vực và kết nối các dự án với thành phố Vũng Tàu và các khu vực lân cận.

b) Giao thông đối nội:

Được tổ chức theo dạng mạng lưới đường ô bàn cờ, linh hoạt trong việc đáp ứng nhu cầu lưu thông trong khu vực, lộ giới từ 12m – 50m, đủ diện tích để bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm.

Các trục đường đối nội N6 – Đê Hải Đăng – Chi Lăng kết nối các phường, góp phần giảm lưu lượng giao thông trên trục đường 3/2 và đường Võ Văn Kiệt.

c) Hệ thống giao thông tĩnh: Hệ thống bãi đậu xe công cộng để đáp ứng nhu cầu bãi đậu xe công cộng hiện tại và trong tương lai, trong khu vực quy hoạch bố trí các bãi đậu xe tập trung dọc đường 3/2 và các vị trí gần các khu dịch vụ công cộng, ngoài ra để tăng khả năng đậu xe cho các phương tiện, có thể kết hợp các hình thức đỗ xe tập trung dưới các mảng không gian xanh, nhằm đáp ứng nhu cầu bến bãi đậu xe cho địa phương và khách du lịch.

7.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

Chỉ tiêu cấp nước: Cấp nước sinh hoạt 160 lít/người/ngày đêm; cấp nước dịch vụ, công cộng $10\%Q_{SH}$; cấp nước hoạt động dịch vụ du lịch 100 lít/người/ngày đêm; cấp nước tưới cây, vệ sinh công cộng $10\%Q_{SH}$.

Nhu cầu dùng nước tính toán: 25.670m³/ngày đêm.

Nguồn cấp nước: Dẫn từ nhà máy nước Hồ Đá Đen và Nhà máy nước sông Dinh.

Mạng lưới cấp nước:

- Hệ thống đường ống cấp nước: Lấy từ các tuyến ống chính Ø400, Ø114 trên đường 3/2 và các ống Ø114 hiện hữu trên đường Chi Lăng, đường Nguyễn Hữu Cảnh.

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

- Bố trí tuyến ống Ø100, Ø225 nằm trên các tuyến đường trục chính của khu quy hoạch làm nhiệm vụ cấp nước cho khu vực.

7.4. Quy hoạch hệ thống cấp điện:

a) Nguồn cấp điện:

Giai đoạn đầu lấy từ trạm 110/22kV Thăng Tam (công suất 2x63MVA) và trạm 110/22kV Vũng Tàu (công suất 2x63MVA).

Giai đoạn sau (lâu dài): Xây dựng trạm điện 110kV Vũng Tàu 3 (công suất 2x63MVA) và trạm 110kV Phước Thắng (công suất 2x63MVA) trên nhánh rẽ của trạm 220kV Vũng Tàu (công suất 2x250MVA).

b) Tổng nhu cầu sử dụng điện: $P_{tt} = 38,64 \text{ MW}$ ($S_{tt} = 45,46 \text{ MVA}$).

c) Mạng lưới điện:

Tuyến trung thế 22KV: Xây dựng mới tuyến trung thế ngầm 22kV cấp điện cho các khu quy hoạch xây dựng mới, nguồn cấp từ trạm 110/22kV Vũng Tàu 3 và trạm 110/22kV Phước Thắng. Mạng lưới điện trung áp 22kV được thiết kế dạng mạch vòng, vận hành hình tia, các phụ tải trạm 22kV được cung cấp từ ít nhất 02 trạm 110kV hoặc từ 2 phân đoạn thanh cái của cùng 01 trạm 110kV có 02 máy biến áp.

Từng bước ngầm hóa các tuyến dây trung thế đi nổi hiện hữu có tiết diện không phù hợp với nhu cầu phụ tải, các tuyến dây đã xuống cấp không đáp ứng về an toàn cấp điện và mỹ quan đô thị. Song song với việc ngầm hóa đường dây trung thế, cải tạo, thay đổi kết cấu và chủng loại máy biến áp hạ thế 22/0,4kV để đảm bảo mỹ quan và an toàn cấp điện.

Trạm biến áp phân phối 22/0,4kV xây dựng mới để cấp điện cho nhu cầu sinh hoạt, công trình công cộng và chiếu sáng đường giao thông trong khu quy hoạch.

Mạng lưới cấp hạ thế 0,4kV có cấp điện áp 220/380V.

Mạng lưới cấp điện chiếu sáng đường sử dụng đèn led công suất 120W-150W, đèn trang trí, đèn lắp trên trụ thép tráng kẽm.

7.5. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải, chất thải rắn và nghĩa trang:

a) Thoát nước thải:

Chỉ tiêu thoát nước thải tính = 80% chỉ tiêu cấp nước.

Tổng lượng nước thải: 15.400m³/ngày đêm.

Các phương án thoát nước:

- Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng biệt với nước mưa;
- Nước thải trong khu vực quy hoạch được đưa về hai trạm xử lý nước thải sinh hoạt là trạm Rạch Bà, và trạm Cây Khế.

b) Quản lý chất thải rắn:

Tiêu chuẩn rác thải: $q = 1,3\text{kg/người/ngày đêm}$.

Tổng lượng rác thải khu quy hoạch: $W = 170 \text{ tấn/ngày đêm}$.

Giải pháp thu gom chất thải rắn: Thực hiện phân loại rác thải tại nguồn, thu gom, vận chuyển theo dịch vụ đô thị chuyên về trạm xử lý rác của tỉnh.

c) Nghĩa trang nhân dân: Rà soát, di dời các mộ phần nằm rải rác trong khu vực (nếu có) chuyển về các khu nghĩa trang tập trung theo quy định; khuyến khích sử dụng hình thức hỏa táng.

7.6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

Nguồn viễn thông cấp cho khu quy hoạch từ Trung tâm Viễn thông thành phố Vũng Tàu và các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông như: Viễn thông tỉnh, Viễn thông quân đội, FPT... Các nhà cung cấp dịch vụ di động như Vinaphone, Mobifone, Viettel, Vietnamobile.

Mạng truyền dẫn: Đấu nối vào mạng truyền dẫn của thành phố và quốc gia thông qua các trục truyền dẫn hiện hữu trên đường 3/2.

Đầu tư xây dựng mới một hệ thống viễn thông hoàn chỉnh, có khả năng kết nối đồng bộ với mạng viễn thông quốc gia. Thiết kế một hệ thống công bố thông tin chờ nhằm phục vụ cho các tuyến cáp thông tin nói trên khi mạng cáp được triển khai, tránh đầu tư và thi công không đồng bộ. Xây dựng một số trạm BTS, các mạng di động phục vụ trong khu do các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông đầu tư.

8. Đánh giá môi trường chiến lược:

Các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động đối với dân cư, dịch vụ du lịch, cảnh quan thiên nhiên; không khí, tiếng ồn khi triển khai thực hiện quy hoạch đô thị:

Quy hoạch hợp lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đặc biệt là đối với các quy hoạch san nền, cấp thoát nước đều có tính đến việc thích ứng với điều kiện biến đổi khí hậu.

Giải quyết vấn đề đảo nhiệt đô thị bằng giải pháp phát triển cây xanh: tăng cường trồng cây xanh xung quanh các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật và các trục giao thông chính.

Mạng lưới thoát nước thải được quy hoạch đảm bảo thu gom nước thải, dẫn về trạm xử lý của khu vực. Nước thải sau xử lý đạt QCVN14:2008/BTNMT trước khi xả ra môi trường tự nhiên.

Thực hiện phân loại chất thải rắn tại nguồn, tăng cường tái sử dụng, tái chế chất thải rắn, thu gom và vận chuyển chất thải rắn đến khu xử lý của tỉnh.

Khuyến khích các phương tiện giao thông sử dụng nhiên liệu sạch.

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

Ưu tiên đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật khung đô thị như Đường N1, N6, đường Nguyễn Hữu Cảnh hướng biển để thuận tiện trong việc kêu gọi đầu tư các dự án; nâng cấp các tuyến đường hiện trạng xem kẽ trong các khu ở hiện hữu.

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

Điều 2. Quy định liên quan khác

1. Trong quá trình phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, cấp giấy phép xây dựng, các cơ quan có thẩm quyền xác định mục đích sử dụng đất phải căn cứ nguồn gốc đất tại hồ sơ giao đất, cho thuê đất để thực hiện đúng theo quy định pháp luật.

2. 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.

3. 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.

4. Đối với khu vực dự án Khu biệt thự du lịch Thanh Bình: Việc điều chỉnh tính chất, chỉ tiêu sử dụng đất của các lô đất theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của dự án Khu biệt thự du lịch Thanh Bình thuộc trách nhiệm của UBND thành phố Vũng Tàu trên cơ sở thực tế việc sử dụng đất đai, bảo đảm đáp ứng đủ điều kiện về hạ tầng, chỉ tiêu về mật độ cây xanh theo quy định.

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

6. Việc cấp phép và quản lý dự án đầu tư tại các lô đất CDL-1, CDL-2, CDL-3, CDL-4 phải căn cứ vào hiện trạng sử dụng đất, không làm tăng diện tích đất ở; đảm bảo về mỹ quan kiến trúc trên các trục phố. Theo đó, phải quy định chi tiết tại Quy định quản lý kèm theo Quyết định này.

Điều 3. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 4168/QĐ-UB ngày 24/6/2004 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2.000 Khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp, thành phố Vũng Tàu.

Điều 4. 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 đô thị.

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

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.

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

3. Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND thành phố Vũng Tàu có trách nhiệm: Phối hợp với Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn và các cơ quan liên quan khác thực hiện các thủ tục đất đai liên quan đến việc chuyển đổi đất lâm nghiệp nằm trong phạm vi ranh giới đồ án (nếu có) trong quá trình nghiên cứu đề xuất các dự án đầu tư.

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, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Chủ tịch UBND thành phố Vũng Tàu; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

Nguyễn Công Vinh