

CÔNG TY CỔ PHẦN KHÔNG GIAN SỐNG



THUYẾT MINH QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500

**KHU TÁI ĐỊNH CƯ PHƯỚC THẮNG
PHƯỜNG PHƯỚC THẮNG, TP HỒ CHÍ MINH**

QUY MÔ: 23,5 HA

2025



THUYẾT MINH QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500

**KHU TÁI ĐỊNH CƯ PHƯỚC THẮNG,
PHƯỜNG PHƯỚC THẮNG, TP HỒ CHÍ MINH**

QUY MÔ: 23,5 HA

ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG PHƯỚC THẮNG, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH.

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT

UBND PHƯỜNG PHƯỚC THẮNG

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH

PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ
PHƯỜNG PHƯỚC THẮNG

CHỦ ĐẦU TƯ LẬP QUY HOẠCH

BAN QLDA ĐẦU TƯ XÂY DỰNG
KHU VỰC VŨNG TÀU

ĐƠN VỊ LẬP QUY HOẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN KHÔNG GIAN SỐNG
Giám đốc

CÔNG TY
CỔ PHẦN
KHÔNG
GIAN
SỐNG

Digitally signed by CÔNG TY
CỔ PHẦN KHÔNG GIAN SỐNG
DN: C=VN, L=BÀ RỊA VŨNG
TÀU, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN
KHÔNG GIAN SỐNG,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1
=MST:3500670865
Reason: I am the author of this
document
Location:
Date: 2025.10.28
10:37:14
+07'00'
Foxit PDF Reader Version:
2025.1.0



MỤC LỤC

CHƯƠNG 1 - MỞ ĐẦU	2
1 LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH CHI TIẾT.....	2
2 CÁC CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH.....	3
2.1. Các căn cứ pháp lý	3
2.2. Các văn bản, tài liệu và quy hoạch liên quan.....	4
3 MỤC TIÊU, NHIỆM VỤ CỦA ĐỒ ÁN	4
3.1. Mục tiêu quy hoạch.....	4
3.2. Nhiệm vụ của đồ án	5
4 PHẠM VI NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH	5
CHƯƠNG 2 - PHÂN TÍCH ĐÁNH GIÁ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG	7
1. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN.....	7
1.1. Vị trí, giới hạn khu đất	7
1.2. Địa hình.....	7
1.3. Khí hậu.....	7
1.4. Cảnh quan tự nhiên	8
2. HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT.....	8
3. HIỆN TRẠNG DÂN CƯ VÀ HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT	8
4. ĐÁNH GIÁ TỔNG HỢP	14
4.1. Thuận lợi.....	14
4.2. Khó khăn	14
4.3. Đánh giá chung	14
CHƯƠNG 4 - ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN KHÔNG GIAN	15
5. Ý TƯỞNG QUY HOẠCH.....	15
5.1. Quan điểm quy hoạch	15
5.2. Một số nguyên tắc thiết kế áp dụng	15
6. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT	16
6.1. Cơ cấu sử dụng đất.....	16
6.2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đối với từng ô phố.....	18
7. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN (THIẾT KẾ ĐÔ THỊ).....	20
7.1. Tổ chức không gian.....	20
7.2. Hướng dẫn thiết kế đô thị tổng thể.....	20
7.3. Yêu cầu quản lý không gian kiến trúc cảnh quan	21
8. QUY HOẠCH MẠNG LƯỚI HẠ TẦNG KỸ THUẬT.....	23
8.1. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất.....	23
8.2. Quy hoạch hệ thống giao thông	27
8.3. Quy hoạch cấp nước.....	30
8.4. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa	34
8.5. Quy hoạch thoát nước thải.....	35
8.6. Quy hoạch cấp điện.....	35
8.7. Quy hoạch chiếu sáng	38
8.8. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động	39
8.9. Tổng hợp đường dây đường ống.....	40
9 GIẢI PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG	40
9.1. Mục đích, căn cứ và phương pháp đánh giá	40
9.2. Các vấn đề môi trường chính	41
9.3. Phân tích hiện trạng và diễn biến môi trường khi chưa lập quy hoạch xây dựng.....	42
9.4. Phân tích diễn biến môi trường khi thực hiện quy hoạch xây dựng	42

9.5.	Đề xuất các biện pháp khắc phục, giảm thiểu tác động tiêu cực của dự án đến môi trường.....	45
9.6.	Chương trình giám sát môi trường.....	46
10	KHÁI TOÁN KINH PHÍ ĐẦU TƯ CÁC HẠNG MỤC	47
CHƯƠNG 5 - KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ		48
1	KẾT LUẬN	48
2	KIẾN NGHỊ	48



CHƯƠNG 1 - MỞ ĐẦU

1 LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH CHI TIẾT

Khu tái định cư Phước Thắng thuộc phường 12, thành phố Vũng Tàu (Nay là phường Phước Thắng, thành phố Hồ Chí Minh) và có một mặt tiếp giáp với rạch Cây Khế. Về vị trí, dự án nằm tại vị trí thuận lợi về cả về kết nối với các khu vực đô thị khác của thành phố Hồ Chí Minh thông qua tuyến giao thông đường bộ (đường Võ Nguyên Giáp) lẫn đường thủy (thông qua tuyến rạch Sông Cây Khế dẫn ra sông Dinh). Khu tái định cư Phước Thắng có đầy đủ tiềm năng để phát triển thành một khu đô thị đặc trưng, có tính biểu tượng với hình thức kiến trúc hiện đại, mang bản sắc riêng của khu vực Vũng Tàu và đồng bộ về cơ sở hạ tầng.

Sau khi rà soát các dự án tái định cư trên địa bàn thành phố đến năm 2021 thì việc bố trí tái định cư mang tính manh mún và chỉ đáp ứng được nhu cầu trước mắt, chưa giải quyết được toàn diện và đáp ứng nhu cầu tái định cư cho các dự án của khu vực Vũng Tàu trong tương lai. Do đó, ngày 16/7/2021, UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cũ đã có Văn bản số 8528/UBND-VP gửi Ban cán sự Đảng UBND Tỉnh báo cáo về quỹ đất phục vụ tái định cư trên địa bàn khu vực Vũng Tàu. Theo đó, UBND tỉnh đề xuất "chọn khu đất khoảng 24ha tại phía Tây Quốc lộ 51 để làm khu tái định cư", dự kiến phục vụ cho công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng của 2 dự án Khu đô thị mới Bến Đình và Khu công viên Bàu Sen; phần còn lại bố trí cho dự án Khu công viên văn hóa - đô thị mới Bàu Trùng".

Đề xuất trên đã được Ban Thường vụ Tỉnh ủy chính thức thông qua tại Thông báo số 572-TB/TU ngày 19/7/2021 về phương án bố trí quỹ đất tái định cư cho các dự án trên địa bàn thành phố Vũng Tàu. Theo đó, "Thống nhất về chủ trương phương án bố trí quỹ đất tái định cư cho các dự án trên địa bàn thành phố Vũng Tàu theo đề xuất của Ban cán sự đảng UBND tỉnh tại Công văn số 2447-CV/BCSD ngày 16/7/2021; trong đó, khu đất khoảng 24ha tại phía Tây Quốc lộ 51 để làm khu tái định cư phục vụ cho các dự án Khu công viên Bàu Sen, nạo vét kênh Bến Đình".

Ngày 03/8/2022, UBND thành phố Vũng Tàu cũ đã phê duyệt Quyết định số 10143/QĐ-UBND về việc bổ sung danh mục dự án đầu tư công trung hạn 2021-2025 và điều chỉnh kết hoạch vốn đợt 1 đối với dự án sử dụng vốn đầu tư công, theo đó đồ án trên đã được đưa vào kết hoạch vốn năm 2022. Phạm vi nghiên cứu đồ án thuộc Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu Bắc Vũng Tàu, thành phố Vũng Tàu đã được UBND Tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3081/QĐ-UBND ngày 06/10/2021.

Ngày 10/10/2022, Sở Xây dựng có Văn bản số 4335/SXD-QHKT về việc giới thiệu địa điểm để thực hiện các thủ tục dự án Khu tái định cư Phước Thắng (khu 24ha) tại phường 12, thành phố Vũng Tàu.

Ngày 15/09/2023, UBND Thành phố Vũng Tàu cũ đã có quyết định 5842/QĐ-UBND về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư Phước Thắng, phường 12, thành phố Vũng Tàu.

Từ những lý do và chủ trương của chính quyền nêu trên, việc lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư Phước Thắng, Phường 12, thành phố Vũng Tàu (nay là phường Phước Thắng, thành phố Hồ Chí Minh) là cần thiết và cấp bách nhằm có cơ sở để quản lý quy hoạch, quản lý đất đai, xây dựng và tạo quỹ đất tái định cư để giải quyết tình trạng khó khăn trong công tác giải phóng mặt bằng các công trình trọng điểm và các dự án khác trên địa bàn khu vực Vũng Tàu.



2 CÁC CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH

2.1. Các căn cứ pháp lý

- Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16/6/2025;
- Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024;
- Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 ngày 13/6/2019;
- Luật Xây dựng số 50/2014/QH14 ngày 18/6/2014; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;
- Nghị quyết số 1685/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của Thành phố Hồ Chí Minh năm 2025;
- Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;
- 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;
- Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2020 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;
- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;
- Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị;
- Căn cứ các tiêu chuẩn, quy chuẩn Xây dựng Việt Nam hiện hành và các nguồn tài liệu tham khảo có liên quan;
- 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;
- Quyết định số 2367/QĐ-UBND ngày 17/8/2020 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc phê duyệt Quy định quản lý kèm theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu đến năm 2035;
- Quyết định số 3081/QĐ-UBND ngày 06/10/2021 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Bắc Vũng Tàu, thành phố Vũng Tàu
- Căn cứ Thông báo số 572-TB/TU ngày 19/7/2021 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về phương án bố trí quỹ đất tái định cư cho các dự án trên địa bàn thành phố Vũng Tàu;
- Căn cứ Thông báo số 145/TB-UBND ngày 06/4/2022 của UBND tỉnh về Kết luận của đồng chí Nguyễn Công Vinh - Phó Chủ tịch UBND tỉnh tại cuộc họp nghe báo cáo tình hình thực hiện các dự án tái định cư và nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Vũng Tàu;



- Căn cứ Thông báo số 62/TB-UBND ngày 27/02/2023 của UBND tỉnh về Kết luận của đồng chí Nguyễn Công Vinh - Phó Chủ tịch UBND tỉnh tại cuộc họp nghe báo cáo tình hình thực hiện các dự án tái định cư và nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Vũng Tàu;

- Căn cứ Văn bản số 4136/UBND-VP ngày 11/4/2023 của UBND tỉnh về dự án Khu đô thị Phước Thắng tại Phường 12, thành phố Vũng Tàu;

- Căn cứ Văn bản số 4335/SXD-QHKT ngày 10/10/2022 của Sở Xây dựng về việc giới thiệu địa điểm để thực hiện các thủ tục dự án Khu tái định cư Phước Thắng (khu 24ha) tại phường 12, thành phố Vũng Tàu;

- Căn cứ Văn bản số 1261/UBND-QLĐT ngày 08/3/2023 của UBND thành phố Vũng Tàu về việc chấp thuận chủ trương và giao Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng 1 tổ chức khảo sát, nghiên cứu lập phương án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Phước Thắng (khu 24ha), phường 12, thành phố Vũng Tàu;

- Căn cứ quyết định số 5842/QĐ-UBND ngày 15/09/2023 của UBND thành phố Vũng Tàu về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư Phước Thắng, phường 12, thành phố Vũng Tàu.

- Căn cứ Thông báo số 513A-TB-UBND ngày 24/04/2025 của UBND thành phố Vũng Tàu về kết luận cuộc họp nghe báo cáo phương án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư Phước Thắng, phường 12, thành phố Vũng Tàu.

2.2. Các văn bản, tài liệu và quy hoạch liên quan

- Các bản đồ quy hoạch được duyệt:

+ Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu đến năm 2035 đã được phê duyệt tại Quyết định số 586/TTg ngày 17/05/2019.

+ Đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị Bắc Vũng Tàu, thành phố Vũng Tàu được phê duyệt tại Quyết định số 3081/QĐ-UBND ngày 06/10/2021 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Các tài liệu dự án:

+ Bản đồ địa hình khu vực thiết kế, nền đo đạc hiện trạng tỷ lệ 1/500.

+ Các tài liệu, số liệu hiện trạng, các dự án có liên quan.

+ Tài liệu khí hậu, thủy văn, ...

3 MỤC TIÊU, NHIỆM VỤ CỦA ĐỒ ÁN

3.1. Mục tiêu quy hoạch

- Lập quy hoạch chi tiết 1/500 Khu tái định cư Phước Thắng, phường Phước Thắng, thành phố Hồ Chí Minh nhằm cải tạo và xây dựng hoàn chỉnh toàn bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật; các công trình hạ tầng xã hội, công trình nhà ở đồng thời tạo điều kiện tốt cho việc quản lý đô thị, góp phần cải tạo và khai thác triệt để hệ thống cơ sở hạ tầng, đi đôi với phát triển ổn định đời sống, cải thiện môi trường sống của người dân trong khu vực quy hoạch.

- Bố trí tái định cư cho các hộ dân phải di dời để làm các dự án trọng điểm của thành phố (cụ thể là dự án Khu công viên Bàu Sen, nạo vét kênh Bến Đình...)

- Bố trí quỹ đất phát triển nhà ở xã hội, giải quyết nhu cầu về nhà ở xã hội cho thành phố

- Xác định chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng từng đoạn đường cho phù hợp với hiện trạng và yêu cầu của quy hoạch chung.

- Làm cơ sở quản lý xây dựng thực hiện theo quy hoạch được duyệt từng bước phát triển đô thị theo hướng vững mạnh, hiện đại.



- Làm cơ sở quản lý đất đai và quản lý xây dựng của thành phố.
- Làm cơ sở để lập và triển khai dự án đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và một số công trình xã hội khác.
- Làm tăng thêm giá trị hiệu quả sử dụng đất, đảm bảo phù hợp với tính chất là một trong những trung tâm quan trọng của đô thị, tạo động lực phát triển kinh tế xã hội cho khu vực Vũng Tàu.

3.2. Nhiệm vụ của đồ án

- Phân tích các mối quan hệ về không gian đô thị.
- Đánh giá các giá trị đặc trưng, tự nhiên, cảnh quan, tình hình phát triển kinh tế xã hội của khu vực nghiên cứu.
- Đề xuất tổng mặt bằng sử dụng đất, xây dựng một khu dân cư ven sông khang trang, sạch đẹp với đầy đủ các công trình dịch vụ công cộng, công viên cây xanh đạt chỉ tiêu sử dụng đất theo tiêu chuẩn quy định
- Đề xuất đánh giá môi trường chiến lược của khu vực nghiên cứu.
- Đề xuất thiết kế đô thị.
- Đề xuất giao thông và các hạng mục hạ tầng kỹ thuật khác.

4 PHẠM VI NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH

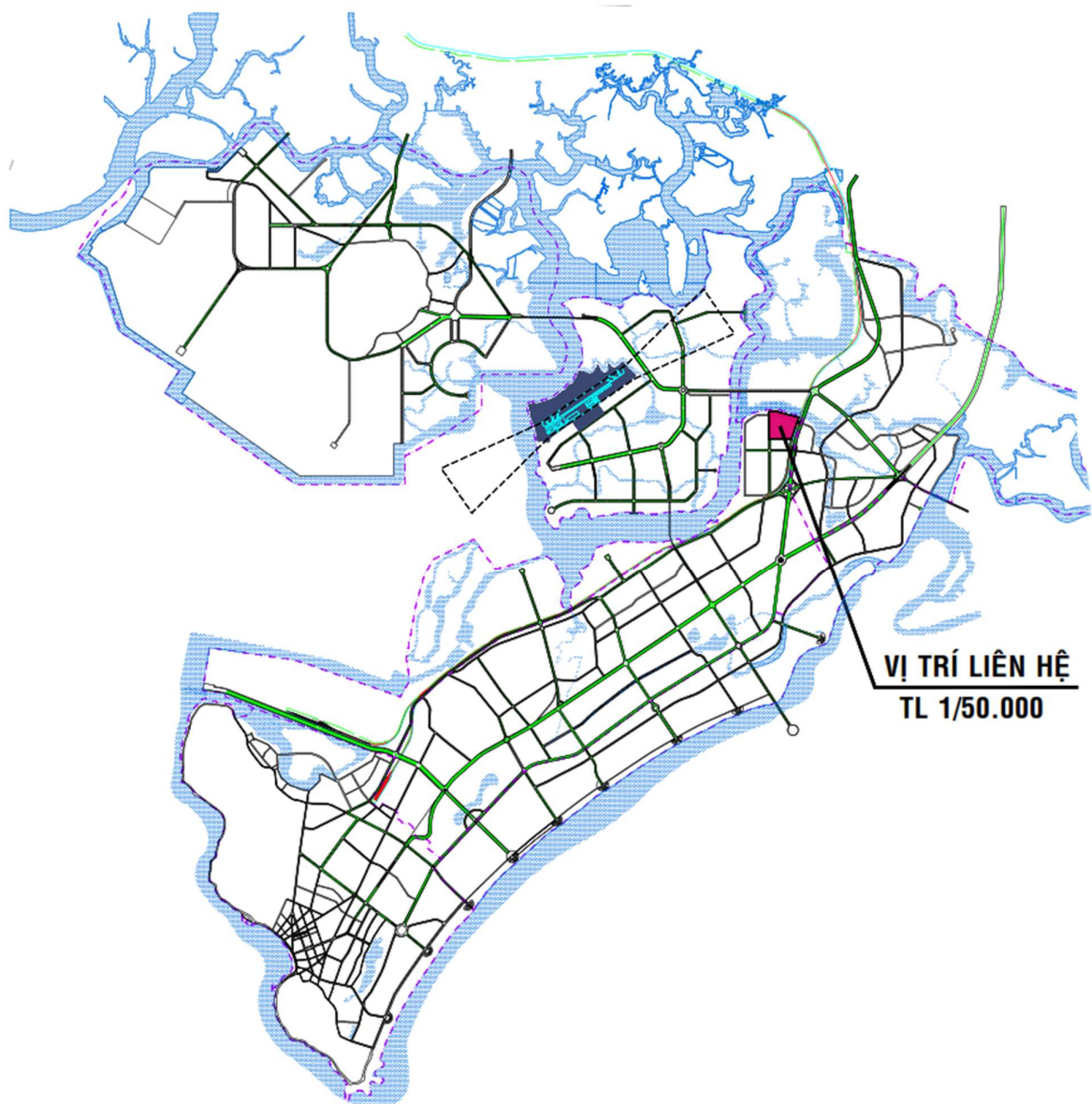
Khu vực lập quy hoạch có giới hạn như sau:

- Phía Bắc giáp : rạch Cây Khế ;
- Phía Tây giáp : chi đội Kiểm ngư;
- Phía Đông giáp : đường Võ Nguyên Giáp;
- Phía Nam giáp : đường vào chi đội Kiểm ngư

Thuộc địa phận phường Phước Thắng, thành phố Hồ Chí Minh.

Diện tích khoảng 23,5 ha .





Hình 1. Sơ đồ vị trí khu tái định cư Phước Thắng trong tổng thể TP. Vũng Tàu

CHƯƠNG 2 - PHÂN TÍCH ĐÁNH GIÁ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG

1. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN

1.1. Vị trí, giới hạn khu đất

Khu vực lập quy hoạch có giới hạn như sau:

- Phía Bắc giáp : rạch Cây Khế ;
- Phía Tây giáp : chi đội Kiểm ngư;
- Phía Đông giáp : đường Võ Nguyên Giáp;
- Phía Nam giáp : đường vào chi đội Kiểm ngư

Thuộc địa phận phường Phước Thắng, thành phố Hồ Chí Minh.

Diện tích khoảng 23,5 ha .

1.2. Địa hình

- Tương đối thấp, phần lớn diện tích khu đất là ao đùng nuôi thủy sản.
- Khu vực thấp là đùng ao có cao độ thấp nhất +0.3, khu vực cao nhất có cao độ +2.5.
- Phía đường vào chi đội kiểm ngư , cao độ trung bình +2.8

1.3. Khí hậu

- Khu tái định cư Phước Thắng nằm ở thành Phố Hồ Chí Minh, nằm trong vùng khí hậu đồng bằng Nam bộ, khí hậu nhiệt đới gió mùa, ít có thiên tai và thời tiết bất thường. Có hai mùa rõ rệt:
 - + Mùa khô: có nền nhiệt độ cao và hầu như không thay đổi trong năm từ tháng 12 đến tháng 4. Nhiệt độ trung bình năm vào khoảng 26-27⁰C, sự chênh lệch giữa nhiệt độ trung bình tháng cực đại và cực tiểu rất nhỏ, chỉ khoảng 3-4⁰C.
 - + Mùa mưa: bắt đầu từ tháng 5 đến tháng 11, lượng mưa phân bố đều trong các tháng trừ tháng 11, lượng mưa không chênh lệch nhau lắm.

1.3.1. Nhiệt độ:

- Nhiệt độ không khí trung bình năm: 26° C.
- Nhiệt độ thấp nhất trung bình: 15°C.
- Nhiệt độ cao nhất trung bình: 38,4°C.

1.3.2. Mưa:

- Lượng mưa trung bình năm: 1.356,5 mm.

1.3.3. Năng:

- Tổng số giờ nắng trong năm đạt 2.600 – 2.700 giờ.
- Trung bình hàng tháng có 216 – 225 giờ nắng (tháng 3 cao nhất có 280 – 290 giờ, tháng 9 thấp nhất có 149-165 giờ).

1.3.4. Lượng bốc hơi, độ ẩm:

- Độ ẩm không khí trung bình năm: 85%.
- Độ ẩm thấp nhất tuyệt đối trung bình 28,4%.



1.3.5. Gió:

- Tốc độ gió trung bình là 3-4 m/s.
- Mùa mưa có gió mùa Tây và Tây Nam, mùa khô có gió mùa Đông và Đông Bắc. Gió mùa Đông Bắc vào mùa khô hoạt động mạnh, còn gọi là mùa gió chướng.

1.4. Cảnh quan tự nhiên

Khu đất ven sông có cảnh quan đẹp, cây cối xanh mát, không gian thoáng đãng

1.4.1. Hiện trạng nước mặt

- Phần lớn diện tích khu đất là mặt nước, các ao nuôi thủy sản tự phát (khoảng 87%), ít bị ô nhiễm, là điều kiện tốt tạo thành yếu tố cảnh quan không gian mở cho khu vực.

1.4.2. Hiện trạng thảm thực vật – cảnh quan, không gian mở

- Diện tích đất cây xanh trong khu vực không nhiều, chiếm khoảng 10% tổng diện tích khu vực nghiên cứu. Các loại cây chủ yếu là cây tạp

2. HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT

Bảng Thống kê hiện trạng sử dụng đất

STT	Loại Đất	Diện Tích (M ²)	Tỉ Lệ (%)
I	Đất nhà ở	5.859	2,50%
II	Đất mặt nước	204.899	87,30%
III	Đất cây xanh (cây tạp)	8.992	3,83%
IV	Đất giao thông (đường bê tông)	1.774	0,76%
V	Đất giao thông (đường mòn)	3.088	1,32%
VI	Đất trống	10.083	4,31%
	Tổng cộng	234.695	100,00%

3. HIỆN TRẠNG DÂN CƯ VÀ HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

a) Hiện trạng dân cư, công trình:

Qua khảo sát thực tế, khu vực quy hoạch chủ yếu là các công trình nhà cấp 4 tự phát, tập trung ở phía Đông và phía Nam khu đất; phần lớn còn lại là đất trống, dùng nước nuôi thủy sản. Có tổng cộng 81 hộ dân đang sinh sống.

b) Hiện trạng sử dụng đất:

Phần đất phía trong có diện tích khoảng 19 ha, giáp với dự án Cơ sở Chi đội Kiểm ngư số 2 là đất do Nhà nước quản lý (*Diện tích khoảng 19 ha chưa được cấp giấy có nguồn gốc cùng thửa với diện tích 4,8ha đã thu hồi thực hiện dự án Cơ sở Chi đội Kiểm ngư số 2 đều do Công an tỉnh kê khai, đăng ký tại Sổ Mục kê năm 1993*); Hiện trạng đất dùng, một số hộ dân đang chiếm sử dụng;



- Phần đất phía ngoài có diện tích khoảng 5ha giáp với đường Võ Nguyên Giáp là đất dân đang sử dụng (*trong tổng diện tích 5ha có khoảng 3,7ha đã được cấp giấy chứng nhận và diện tích khoảng 1,3ha chưa được cấp giấy*); Hiện trạng trên đất có khoảng 90 căn nhà, hiện người dân đang sinh sống ổn định tại đây.

(Theo Văn bản số 2335/UBND-ĐC ngày 09/11/2021 của UBND Phường 12)

c) Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật:

+ *Hệ thống giao thông:*

Mặt phía Đông tiếp giáp với đường Võ Nguyên Giáp (Quốc lộ 51), lộ giới quy hoạch 57,5m, lộ giới hiện trạng 25m, đường nhựa, chưa có vỉa hè, có dải phân cách giữa trồng cây.

Phía Nam có tuyến đường dẫn vào Chi đội Kiểm Ngư, lộ giới quy hoạch 20,5m (lòng đường 10,5, vỉa hè mỗi bên 5m), lộ giới hiện trạng 20,5m, đường nhựa, chưa làm vỉa hè 2 bên (chỉ lát gạch 1 phần vỉa hè phía trước cổng Chi đội kiểm ngư)

Các tuyến đường len lỏi bên trong các dãy nhà dân tự phát là đường đất, đường bê tông đá rộng từ 2-5m

+ *Hệ thống thoát nước:*

Hiện nay chưa có hệ thoát nước thải nên các hộ dân xây dựng lán chiếm đều xả nước thải sinh hoạt thẳng xuống hồ gây ô nhiễm trầm trọng

Hệ thống thoát nước của tuyến đường Võ Nguyên Giáp và đường vào Chi đội kiểm ngư cũng chưa có, chỉ phần vỉa hè phía trước cổng Chi đội kiểm ngư được đầu tư hệ thống cống và hố ga thoát nước mưa.

+ *Hệ thống cấp nước:*

Đường Võ Nguyên Giáp bên phía giáp khu đất quy hoạch có tuyến ống cấp nước chính D1000 đi chìm, bên còn lại có tuyến ống cấp nước bê tông cốt thép D760 đi nổi

Phía đường vào Chi đội kiểm ngư có tuyến ống cấp nước hiện trạng đang dẫn nước vào Chi đội kiểm ngư.

Mạng lưới cấp nước trong khu đất lập quy hoạch hiện có các đường ống cấp nước nhỏ lẻ do công ty cấp nước đầu nối cho các hộ dân sử dụng.

+ *Hệ thống cấp điện:*

Đường Võ Nguyên Giáp và đường vào Chi đội kiểm ngư hiện có đường dây trung thế 22kV chạy dọc tuyến đường là đường dây chính cấp điện hiện nay cho các khu dân cư xung quanh khu đất lập quy hoạch.

Bên trong khu dân cư hiện có đường dây hạ thế cấp điện cho các hộ dân.



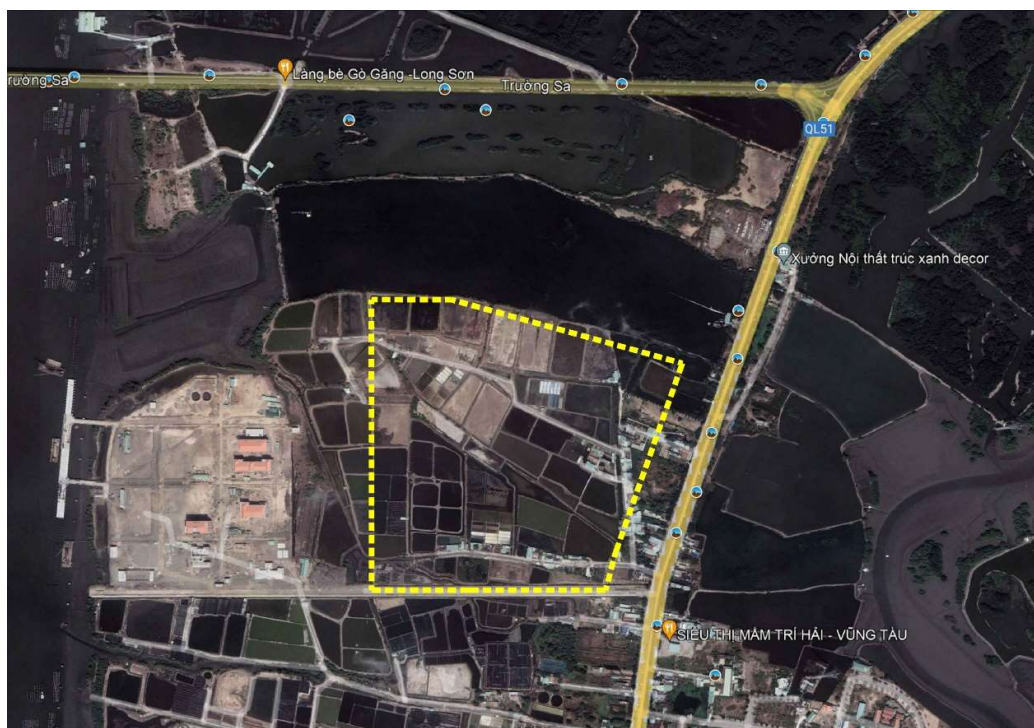
MỘT SỐ HÌNH ẢNH HIỆN TRẠNG



Cảnh quan khu đất nhìn từ đường vào Chi đội kiểm ngư



Đường quy hoạch phía Nam (đường vào chi đội Kiểm ngư)



Cảnh quan khu đất nhìn từ trên cao



Đường Võ Nguyên Giáp



Vĩa hè phía trước cổng Chi đội kiểm ngư



Đường bê tông đá và đường đất bên trong các dãy nhà cấp 4, nhà tạm





Cảnh quan các đùng, ao bên trong khu đất

4. ĐÁNH GIÁ TỔNG HỢP

4.1. Thuận lợi

- Cơ sở hạ tầng kỹ thuật, giao thông khu vực xung quanh đã được hoàn thiện, đủ điều kiện để đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật cho khu đất lập quy hoạch
- Diện tích phần lớn là đất trống, ao đùng, không có công trình kiên cố, thuận lợi cho việc giải phóng mặt bằng
- Vị trí giáp sông nên khí hậu thoáng mát, thích hợp để bố trí khu dân cư.

4.2. Khó khăn

- Vấn đề lấn chiếm xây dựng trái phép là một khó khăn cho chính quyền địa phương.
- Diện tích phần lớn là mặt nước, nền đất yếu nên phải gia cố nền đất trước khi xây dựng, chi phí san nền, gia cố nền đất cũng như chi phí xây dựng công trình khá cao.

4.3. Đánh giá chung

Qua những thuận lợi và khó khăn trên, nhận thấy rằng thuận lợi là cơ bản, những khó khăn hoàn toàn có thể giải quyết được nếu được tiến hành dứt khoát, triệt để. Do đó khi Khu nhà ở được hình thành sẽ đạt hiệu quả cao về kinh tế xã hội.

CHƯƠNG 4 - ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN KHÔNG GIAN

5. Ý TƯỞNG QUY HOẠCH

5.1. Quan điểm quy hoạch

- Phải phù hợp với định hướng đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Bắc Vũng Tàu, thành phố Vũng Tàu được phê duyệt tại Quyết định số 3081/QĐ-UBND ngày 06/10/2021
- Thiết kế phải ưu tiên tính chất quan trọng của khu đất là khu nhà ở tái định cư và nhà ở xã hội. Các tính chất khác được nghiên cứu nhằm đáp ứng nhu cầu phục vụ cộng đồng dân cư cũng như tính khả thi của đồ án trong phạm vi lập quy hoạch.
- Cảnh quan công viên phải phù hợp với mục đích sử dụng của con người, tạo điểm nhấn cho khu vực. Các yếu tố thiết kế phải phù hợp với đặc trưng văn hóa xã hội, tập quán sinh hoạt và các hoạt động cộng đồng của cư dân.
- Hình thành một không gian mở, không gian cảnh quan đẹp, thân thiện với môi trường, góp phần nâng cao chất lượng sống cho người dân trong khu vực. Phát triển đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

5.2. Một số nguyên tắc thiết kế áp dụng

5.2.1. Thiết kế bền vững

- Thiết kế xây dựng theo hướng tiết kiệm năng lượng và sinh thái học; Khi xây dựng các kiến trúc chính thì định hướng thiết kế phải xét đến ảnh hưởng môi trường và tiết kiệm năng lượng,
- Khuyến khích sử dụng hệ thống giao thông công cộng nội thành nhằm đảm bảo không gian sống cho khu vực trung tâm và các hoạt động kinh tế đô thị;
- Trong quy chế quản lý kiến trúc công trình cần chú ý: Quy định các công trình có thiết kế dành cho những đối tượng là người già, trẻ em và người bị hạn chế khả năng di chuyển.

5.2.2. Xây dựng hình ảnh đặc trưng cho đô thị

- Đô thị biểu trưng hiện đại, năng động
- Hệ thống công trình công cộng có phong cách kiến trúc hiện đại, thích ứng với điều kiện khí hậu, tự nhiên của khu vực, thân thiện với môi trường.
- Khu đô thị với các dịch vụ công cộng, bến thủy nội địa gắn kết với không gian cây xanh, mặt nước tạo nên một hình ảnh đô thị nhộn nhịp – sinh thái.
- Gắn kết với quảng trường, công viên, các trung tâm văn hóa, thể thao... nơi tổ chức các hoạt động cộng đồng.
- Đô thị với các khu nhà ở tái định cư, chung cư nhà ở xã hội với đầy đủ các dịch vụ tiện ích công cộng, hấp dẫn mọi đối tượng lao động.

5.2.3. Tạo các kết nối cho khu vực và cho đô thị

- Các tuyến đi bộ kết nối được kiến tạo song song với việc hình thành hệ thống các điểm đến cho cộng đồng.



- Tạo kết nối về chức năng cho các khu vực khác nhau, qua đó các chức năng được hỗ trợ qua lại giữa các khu vực và khuyến khích sử dụng hỗn hợp.
- Tạo kết nối về không gian cảnh quan: tuyến đi bộ với cây xanh dọc trục đường kết nối hệ thống các điểm công cộng, công viên cây xanh tại khu vực.
- Tạo kết nối về kiến trúc: Tạo bộ mặt kiến trúc đồng bộ.

5.2.4. Phân khu chức năng

Trên cơ sở ý tưởng cấu trúc lưu thông, hiện trạng và thực tế xây dựng tại khu vực, đề xuất phương án phân khu chức năng như sau:

Khu nhà ở: loại hình: chung cư cao tầng: mật độ dân cư đông nên bố trí ngay đường quy hoạch lớn kết nối trực tiếp với đường Võ Nguyên Giáp, đồng thời mặt đứng chính các khối nhà hướng phía Bắc Nam, dọc cảnh quan bờ sông vừa lấy lấy gió mát, vừa tránh ánh nắng hướng tây.

Khu vực cây xanh công viên kết hợp sân thể dục thể thao, sân chơi trẻ em: bố trí ngay trung tâm khu đất, giúp cho việc tiếp cận từ các khu vực trong phạm vi quy hoạch dễ dàng quảng trường, các dịch vụ công cộng, thể dục thể thao, khu hoạt động đội nhóm..., cảnh quan công viên, vườn hoa tạo không gian xanh cho công viên, góp phần tạo lập cảnh quan đẹp cho công viên.

Khu vực công trình hạ tầng xã hội:

- Trường học: Vị trí bố trí các trường học tuân thủ theo quy hoạch 1/2000. Hướng tiếp cận từ các đường giao thông có lộ giới lớn thuận tiện cho việc đưa đón học sinh, có một cạnh tiếp giáp công viên dễ dàng tận dụng làm nơi hoạt động ngoại khóa. gồm có: trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học cơ sở
- Trung tâm thương mại: bố trí sát bên khu vực công viên, có tầm nhìn thoáng, vừa phục vụ nhu cầu cho dân cư nội khu và vừa tạo điều kiện dễ dàng tiếp cận cho dân cư ngoại khu.
- Trạm y tế và trung tâm văn hoá cũng bố trí ở các vị trí dễ tiếp cận

Khu vực hạ tầng kỹ thuật:

- Trạm xử lý nước thải đặt cuối hướng gió, góc trong cùng của khu đất, sát bờ kênh (rạch cây khế), đảm bảo bán kính khoảng cách an toàn đến khu ở, có dải cây xanh cách ly với khu bến thủy nội địa
- Bến thủy nội địa: bố trí dọc theo bờ kênh với diện tích lớn phục vụ nhu cầu cho việc cập tàu cá nhỏ của cư dân tái định cư đồng thời cho thuyền du lịch nhỏ nếu có nhu cầu.
- Bãi đỗ xe: bố trí gần khu vực bến thủy nội địa và trung tâm khu quy hoạch

6. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

6.1. Cơ cấu sử dụng đất

6.1.1. Cơ cấu quỹ đất



BẢNG THỐNG KÊ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

STT	KÝ HIỆU LỖ	LOẠI ĐẤT	TỈ LỆ (%)	DIỆN TÍCH (M ²)	MẬT ĐỘ XD TỐI ĐA (%)	TẦNG CAO TỐI ĐA (TẦNG)	HỆ SỐ SDD TỐI ĐA (LẦN)	SỐ BLOCK
				A	B	C		
A		ĐẤT NHÀ Ở	26,42%	62.006				13
1	CC1	ĐẤT NHÀ CHUNG CƯ 1 (CC TÁI ĐỊNH CƯ)		23.159	40	15	6	5
2	CC2	ĐẤT NHÀ CHUNG CƯ 2 (CC TÁI ĐỊNH CƯ)		9.795	40	15	6	2
3	CC3	ĐẤT NHÀ CHUNG CƯ 3 (CC TÁI ĐỊNH CƯ)		9.795	40	15	6	2
4	CC4	ĐẤT NHÀ CHUNG CƯ 4 (CC NHÀ Ở XÃ HỘI)		19.257	40	15	6	4
B		ĐẤT CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG XÃ HỘI	33,53%	78.682				
I		ĐẤT GIÁO DỤC		35.251				
1	MN	TRƯỜNG MẦM NON		6.192	40	3	1.2	
2	TH	TRƯỜNG TIỂU HỌC		12.175	40	3	1.2	
3	THCS	TRƯỜNG THCS		16.884	40	4	1.6	
II	TMDV	ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ		7.133	40	5	2	
III		ĐẤT VĂN HOÁ		14.734				
1	TTVH	TRUNG TÂM VĂN HOÁ THỂ THAO		7.060	40	3	1,2	
2	STT	SÂN THỂ THAO		3.129	5	1	0,05	
3	SC	SÂN CHƠI		4.545	5	1	0,05	
IV	YT	ĐẤT Y TẾ (TRẠM Y TẾ)		2.580	40	3	1,2	
V		ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG		18.984		1		
1	CX1	CÂY XANH 1		12.536	5	1		
2	CX2	CÂY XANH 2		4.773	5	1		
3	CX3	CÂY XANH 3		1.675	5	1		
C		ĐẤT CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT	14,75%	34.627				
1	BT	BẾN THUYỀN NỘI ĐỊA		23.446	40	2	0.8	
2	BX1	BÃI ĐẬU XE 1		4.428	5	1	0,05	
3	BX2	BÃI ĐẬU XE 2		2.788	40	1	0,4	
4	TXL	TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI		3.965	40	2	0.8	



D		ĐẤT ĐƯỜNG GIAO THÔNG	25,30%	59.380				
		TỔNG CỘNG	100,00%	234.695				

6.1.2. Giải pháp phân bố quỹ đất theo chức năng và cơ cấu tổ chức không gian

- Đất nhà ở với quy mô 62.006m², chiếm 26,42% diện tích khu đất, bao gồm: đất xây dựng nhà chung cư.
- Đất công trình hạ tầng xã hội có diện tích 78.682m², chiếm 33,53% tổng diện tích khu đất gồm các loại đất: đất giáo dục, đất thương mại dịch vụ, đất văn hoá, đất cây xanh sử dụng công cộng.
- Đất hạ tầng kỹ thuật có diện tích 34.627m², chiếm 14,75% tổng diện tích khu đất.
- Đất đường giao thông: diện tích 59.380m², chiếm 25,30% diện tích toàn khu.

6.1.3. Giải pháp nhu cầu và bố trí tái định cư, nhà ở xã hội

- Về nhu cầu số hộ cần giải tỏa trong khu vực có khoảng 81 hộ, sẽ bố trí tái định cư tại chỗ
- Ngoài ra, phường Vũng Tàu và phường Phước Thắng đang triển khai dự án Nạo vét kênh bên đình và Khu công viên hồ Bàu Sen, dự kiến sau khi hoàn thành có thể đáp ứng nhu cầu tái định cư cho các hộ dân ở các dự án này và dự án khác trên địa bàn.

6.2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đối với từng ô phố

6.2.1. Đất nhà ở

- Tổng diện tích đất xây dựng nhà ở là 62.006m², với dân số khoảng 9000 người. Loại hình nhà ở: Nhà ở chung cư. Nhà ở chung cư có mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa 15 tầng. Khi triển khai dự án, tùy vào thiết kế công trình để xin phép các chỉ tiêu quy hoạch cụ thể của công trình.

Bảng thống kê chỉ tiêu sử dụng đất ở và quy mô dân số

Ký hiệu lô	Loại đất	diện tích (m ²)	Mật độ xd tối đa (%)	Tầng cao Tối đa (tầng)	Số căn	Diện tích xây dựng tối đa	Diện tích ở tối đa (*)	Số dân
		A	B	C		D=A*B	F=D* (C-1)*0,9	G= F/35,1
	Đất nhà ở	62.006			13			8.903
CC1	Đất nhà chung cư 1 (cc tái định cư)	23.159	40	15	5	9.264	116.721	3.325
CC2	Đất nhà chung cư 2 (cc tái định cư)	9.795	40	15	2	3.918	49.367	1.406
CC3	Đất nhà chung cư 3 (cc tái định cư)	9.795	40	15	2	3.918	49.367	1.406
CC4	Đất nhà chung cư 4 (cc nhà ở xã hội)	19.257	40	15	4	7.703	97.055	2.765



Theo QĐ 43/2023/QĐ-UBND ngày 18/09/2023 của UBND tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu về Phương pháp xác định dân số trong các toà nhà chung cư, nhà hỗn hợp trên địa bàn tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu quy định tại điều 3.2: Chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân/ người tại khu vực đô thị là 35,1m²/người.

6.2.2. Đất công trình hạ tầng xã hội

a. Đất giáo dục

- Tổng diện tích đất giáo dục: 35.251 m². Trong đó:
 - + Trường mầm non: quy mô diện tích là 6.192 m², được xây dựng tối đa 3 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%.
 - + Trường tiểu học: quy mô diện tích là 12.175 m², được xây dựng tối đa 3 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%.
 - + Trường trung học cơ sở: quy mô diện tích là 16.884 m², được xây dựng tối đa 4 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%.

b. Đất thương mại dịch vụ

- + Đất thương mại dịch vụ: quy mô diện tích là 7.133 m², được xây dựng tối đa 5 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%.

c. Đất văn hoá

- Tổng diện tích đất văn hoá: 14.734 m². Trong đó:
 - + Trung tâm văn hoá thể thao: quy mô diện tích là 7.060 m², được xây dựng tối đa 3 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%.
 - + Sân thể thao: quy mô diện tích là 3.129 m², được xây dựng tối đa 1 tầng, mật độ xây dựng tối đa 5%.
 - + Sân chơi: quy mô diện tích là 4.545 m², được xây dựng tối đa 1 tầng, mật độ xây dựng tối đa 5%.

d. Đất y tế

- + Trạm y tế: quy mô diện tích là 2.580 m², được xây dựng tối đa 3 tầng, mật độ xây dựng tối đa 80%.

e. Đất cây xanh sử dụng công cộng

- + Cây xanh: tổng quy mô diện tích là 18.984 m², bố trí các quảng trường, công viên cây xanh, các công trình phục vụ công viên được xây dựng tối đa 1 tầng, xây dựng tối đa 5%.

6.2.3. Đất công trình Hạ tầng kỹ thuật

- Đất hạ tầng kỹ thuật gồm có :
 - + Đất bến thủy nội địa: quy mô diện tích là 23.446m², được xây dựng tối đa 2 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%.
 - + Bãi đậu xe công cộng 1: quy mô diện tích là 4.428m², được xây dựng tối đa 1 tầng, mật độ xây dựng tối đa 5%
 - + Bãi đậu xe công cộng 2: quy mô diện tích là 2.788m², được xây dựng tối đa 1 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%
 - + Trạm xử lý nước thải: quy mô diện tích là 3.965m², được xây dựng tối đa 2 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%



6.2.4. Đất đường giao thông

- Đất đường giao thông có diện tích 59.380m².

7. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN (THIẾT KẾ ĐÔ THỊ)

7.1. Tổ chức không gian

- Cảnh quan khu tái định cư Phước Thắng phường Phước Thắng được quy hoạch dựa trên nguyên tắc tôn trọng đặc điểm tự nhiên, hiện trạng, chỉnh trang, kết nối, nâng cao giá trị quỹ đất và tiềm năng của khu vực. Góp phần xây dựng vào không gian chung của đô thị.
- Không gian cây xanh lớn tập trung tại khu vực trung tâm khu đất để tổ chức các công trình vui chơi thiếu nhi, thể dục thể thao và các mảng xanh đô thị.
- Khu tái định cư được xây dựng theo loại hình chung cư cao tầng với những tiện ích cơ bản; nâng cao chất lượng sống cho cư dân.
- Hình thức mặt đứng nhà ở chung cư tương đối đồng bộ về màu sắc, khoảng lùi, hình thức kiến trúc, phân vị ngang... mỗi khu chung cư có sân vườn, kiến trúc hiện đại, màu sắc trung tính, tạo bộ mặt vách phố đồng bộ.
- Công trình kiến trúc được bố trí không quá dày đặc, tạo độ thông thoáng. Hình thức kiến trúc hài hòa với cảnh quan, hiện đại, sinh động hấp dẫn người nhìn. Các khu nhà ở được thiết kế với hình thái kiến trúc hợp lý, sử dụng chất liệu địa phương hài hoà với không gian của một đô thị hiện đại-sinh thái, góp phần làm tăng thêm vẻ đẹp cho trung tâm đô thị TP. Vũng Tàu.
- Xây dựng biểu tượng cho khu vực tại khu bến thủy, vị trí giáp bờ kênh, không bị công trình nào che tầm nhìn
- Khai thác tối đa cảnh quan mặt nước, quy hoạch các công viên cây xanh – TĐTT phục vụ nhu cầu vui chơi, giải trí, sinh hoạt cộng đồng cho người dân. Các mảng xanh này được liên kết với cây xanh trên các tuyến giao thông nội bộ và khu vực tạo thành hệ thống cây xanh gắn kết trong toàn khu.
- Tầng cao và mật độ xây dựng của các công trình phù hợp với Quy hoạch chi tiết 1/2000 Khu dân cư Bắc Vũng Tàu đã được phê duyệt.

7.2. Hướng dẫn thiết kế đô thị tổng thể

7.2.1. Quy định chỉ giới xây dựng công trình

- Chỉ giới đường đỏ (CGĐĐ) của các tuyến đường tuân thủ theo quy mô bề rộng lộ giới đã được xác định và thể hiện trong bản đồ Quy hoạch hệ thống giao thông tỷ lệ 1/500.
- Chỉ giới xây dựng (CGXD) phụ thuộc vào cấp hạng đường, tính chất, quy mô của công trình xây dựng dọc tuyến, khoảng lùi tối thiểu công trình đối với đường quy hoạch được xác định như sau:
 - + Công trình giáo dục, y tế, trung tâm văn hoá thể thao CGXD là 3m so với CGĐĐ;
 - + Thương mại dịch vụ: CGXD là 6m so với CGĐĐ.
 - + Nhà ở chung cư cao tầng: CGXD là 6m so với CGĐĐ.

7.2.2. Quy định mật độ xây dựng công trình

- Mật độ xây dựng tối đa 40%: đối với công trình giáo dục, y tế, thương mại dịch vụ, văn hoá, công trình hạ tầng kỹ thuật;



- Mật độ xây dựng tối đa 5%: đối với công viên cây xanh, sân chơi, thể dục thể thao
- Mật độ xây dựng nhà ở chung cư tối đa 40%

7.2.3. Quy định tầng cao xây dựng công trình

- Tầng cao xây dựng tối đa 15 tầng đối với công trình chung cư;
- Tầng cao xây dựng tối đa 5 tầng đối với công trình thương mại dịch vụ;
- Tầng cao xây dựng tối đa 4 tầng đối với công trình trường THCS;
- Tầng cao xây dựng tối đa 3 tầng đối với công trình trường mầm non, trường tiểu học, trạm y tế, trung tâm văn hoá thể thao;
- Tầng cao xây dựng tối đa 2 tầng đối với bến thủy nội địa, trạm xử lý nước thải
- Tầng cao xây dựng tối đa 1 tầng đối với khu công viên cây xanh, bãi xe.

7.2.4. Các mảng xanh, không gian mở

- Xây dựng hệ thống cây xanh, không gian mở đóng một vai trò quan trọng trong việc phát triển và tạo mỹ quan đô thị, đáp ứng nhu cầu vui chơi giải trí, nghỉ ngơi thư giãn của người dân. Ngoài ra cây xanh còn có tác dụng kiểm soát giao thông, bao gồm xe cơ giới và người đi bộ. Các bụi thấp, đường viền cây xanh trong vườn hoa công viên vừa trang trí vừa định hướng cho người đi bộ. Hàng cây bên đường có tác dụng định hướng, nhất là vào ban đêm sự phản chiếu của các gốc cây được sơn vôi trắng là những tín hiệu chỉ dẫn cho người đi đường.
- Hệ thống không gian mở bao gồm:
 - + Các mảng không gian mở chính: khu thể dục thể thao, quảng trường, khu vui chơi trẻ em, góc tiểu cảnh.
 - + Các tuyến không gian mở dọc theo các trục đi bộ trong công viên và theo các trục giao thông.
 - + Tại các công trình công cộng, trường học bố trí những khoảng không gian mở như vườn hoa, cây xanh, sân thể thao,... tạo sự liên kết về không gian xanh trong toàn khu, tạo điểm nhấn cho công trình, góp phần mỹ quan chung trong đô thị.
 - + Đối với các khu nhà ở nằm trên các tuyến đường chính, cần có khoảng lùi cố định phục vụ cho việc kinh doanh, đồng thời tạo bộ mặt đẹp cho đường phố. Đối với nhà ở nằm lùi sâu bên trong cần quy định khoảng lùi để trồng cây xanh, góp phần tạo môi trường sống trong lành.

7.3. Yêu cầu quản lý không gian kiến trúc cảnh quan

7.3.1. Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan đối với nhà ở

- Nhà chung cư cao tầng là nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư, phù hợp nhu cầu của người dân đô thị.
 - + Tầng cao: tối đa 15 tầng.
- Mật độ xây dựng: tối đa là 40%. Trong từng dự án cụ thể tùy vào tầng cao của khối để thì mật độ xây dựng được xác định theo các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.
 - + Khoảng lùi tối thiểu: 6m.
- Công trình mang phong cách hiện đại, hình khối linh động, bố cục thành dãy tạo, thiết kế tầng cao chuyển tiếp, hài hòa với không gian cảnh quan xung quanh.



7.3.2. Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan đối với các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật

- Công trình giáo dục: trường mầm non
 - + Tầng cao: tối đa 3 tầng.
 - + Mật độ xây dựng: tối đa là 40%.
 - + Khoảng lùi tối thiểu: 3m.
- Công trình giáo dục: trường tiểu học
 - + Tầng cao: tối đa 3 tầng.
 - + Mật độ xây dựng: tối đa là 40%.
 - + Khoảng lùi tối thiểu: 3m.
- Công trình giáo dục: trường THCS
 - + Tầng cao: tối đa 4 tầng.
 - + Mật độ xây dựng: tối đa là 40%.
 - + Khoảng lùi tối thiểu: 3m.
- Công trình thương mại dịch vụ
 - + Tầng cao: tối đa 5 tầng.
 - + Mật độ xây dựng: tối đa là 40%.
 - + Khoảng lùi tối thiểu: 6m.
- Công trình y tế: trạm y tế
 - + Tầng cao: tối đa 3 tầng.
 - + Mật độ xây dựng: tối đa là 40%.
 - + Khoảng lùi tối thiểu: 3m.
- Công trình văn hoá: trung tâm văn hoá thể thao
 - + Tầng cao: tối đa 3 tầng.
 - + Mật độ xây dựng: tối đa là 40%.
 - + Khoảng lùi tối thiểu: 3m.
- Công trình hạ tầng kỹ thuật: bến thủy nội địa
 - + Tầng cao: tối đa 2 tầng.
 - + Mật độ xây dựng: tối đa là 40%.
 - + Khoảng lùi tối thiểu: 3m.
- Công trình hạ tầng kỹ thuật: trạm xử lý nước thải
 - + Tầng cao: tối đa 2 tầng.
 - + Mật độ xây dựng: tối đa là 40%.
 - + Khoảng lùi tối thiểu: 3m.



- Hình thức kiến trúc: công trình với hình khối đơn giản, mái dốc hoặc mái bằng. Công trình hài hòa với không gian xung quanh và phục vụ tốt cho người dân. Màu sắc công trình tươi sáng, ưu tiên các màu trắng, xám, xanh.
- Hình thái không gian: không gian mở, sân vườn trong công trình linh hoạt và linh động. Phù hợp với các hoạt động trường lớp, vui chơi giải trí.

7.3.3. Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan đối với công viên, cây xanh

Cây xanh đường phố: Vĩa hè các đường trục chính trong khu vực dự án có chiều rộng từ 3 - 5m, theo Tiêu chuẩn cây loại 1 được xác định trong Thông tư 20 của Bộ Xây dựng về Quy định loại cây, chủ yếu sử dụng cây loại 1 (có chiều cao 8 – 10m, trồng cách khoảng 6-8m) và loại 2 (có chiều cao 10 – 15m, trồng cách khoảng 8 – 12m).

Cây xanh công viên – Cây xanh cảnh quan: Thông thường, để tạo cảnh quan đa dạng, phong phú với nhiều loại cây trồng và duy trì được môi trường tự nhiên, cây xanh được trồng phân tầng và được kết hợp với nhiều loại khác nhau. Tạo ra ranh giới mềm giữa các cụm công trình bằng cây xanh

Các yêu cầu về tổ chức cây xanh, ngoại thất và không gian ngoài công trình:

- Đối với dãy cây xanh cảnh quan dọc trục chính cần tổ chức các đường dạo thoáng đãng, chỗ nghỉ chân dọc đường đẹp.
- Các vườn dạo, công trình trang trí cần nghiên cứu kết hợp cây xanh-mặt nước chiếu sáng công trình vào ban đêm tạo nên những lối đi bộ sinh động.
- Cây xanh cảnh quan dọc trục chính sử dụng các loại cây thân cao, ít lá không che chắn tầm nhìn, không gian cảnh quan chung, cần tạo các chỗ nghỉ chân.
- Cây trồng xung quanh không gian công trình thương mại dịch vụ du lịch cần hình thức trang trí đẹp, trồng tự nhiên hoặc trong bồn, các thảm cỏ, các bể phun, các sân có mặt lát đẹp, có lối vào cho từng cụm nhà, sử dụng các mặt lát trang trí đẹp, hạn chế có các sân rộng.
- Sử dụng màu sáng cho công trình, hạn chế các mảng màu tối, màu gây chói.
- Các trục đường đi bộ, đường dạo ven hồ khuyến khích tổ chức các điểm dừng chân, chòi nghỉ với công trình kiến trúc độc đáo thể hiện tính sáng tạo của từng nhà đầu tư, các mảng cỏ, cây xanh dọc theo các trục cảnh quan được trồng các loại cây trang trí với màu sắc đẹp có hàng rào hoa văn sử dụng chất liệu bền, phù hợp khí hậu địa phương.

8. QUY HOẠCH MẠNG LƯỚI HẠ TẦNG KỸ THUẬT

8.1. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất

8.1.1. Cơ sở thiết kế

- 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.
- Quyết định số 3081/QĐ-UBND ngày 06/10/2021 của Ủy Ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Bắc Vũng Tàu, thành phố Vũng Tàu.
- Bản đồ đo đạc địa hình khu vực thiết kế.
- Các quy hoạch, dự án có liên quan trong khu nghiên cứu.



- Các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

8.1.2. Nguyên tắc chung

- Tuân thủ định hướng trong Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung Thành phố Vũng Tàu đến năm 2035 được phê duyệt theo quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 17/5/2019 của Thủ tướng Chính phủ và Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Bắc Vũng Tàu, thành phố Vũng Tàu.
- Tuân thủ các quy hoạch dự án đang triển khai trong khu vực;
- Tận dụng triệt để địa hình tự nhiên, hạn chế tối đa công tác đào đắp, phá vỡ sinh thái tự nhiên và khối lượng san lấp nền kinh tế nhất.
- Xác định cao độ xây dựng cho các đô thị trong vùng đảm bảo yêu cầu kỹ thuật phù hợp với cấp đô thị, mức độ bảo vệ đô thị, tận dụng tối đa địa hình tự nhiên, tránh đào đắp lớn, tránh ngập úng.
- Xác định lưu vực và hướng thoát nước chính phù hợp với địa hình tự nhiên, tận dụng hệ thống sông suối chính hiện có làm các trục tiêu nước chính cho khu vực khi mưa lớn gây lũ.
- Xác định hệ thống đê biển chính, trong đó nâng cấp cải tạo hệ thống đê hiện có, hoàn chỉnh hệ thống đê mới nhằm bảo vệ hiệu quả các khu vực cần thiết, thấp trũng ven sông, ven biển trong điều kiện biến đổi khí hậu và nước biển dâng.
- Xác định các công trình tiêu đầu mối kết hợp với hệ thống đê, tiêu nước cho các khu vực thấp trũng trong đê.
- Xác định các vùng có nguy cơ chịu ảnh hưởng của thiên tai và các giải pháp phòng chống thiên tai.
- Độ dốc dọc đường tuân thủ điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Bắc Vũng Tàu, thành phố Vũng Tàu.
- Cao độ nền không chế xây dựng công trình trên đất liền, lục địa theo hệ cao độ Quốc gia (VN2000) được đo tại Hòn Dấu.

8.1.3. Giải pháp chuẩn bị kỹ thuật

- Khu vực Vũng Tàu nói chung chịu ảnh hưởng chế độ thủy văn sông Dinh và hải văn Biển Đông, tính toán cao độ không chế xây dựng xét đến cả tính chất của biến đổi khí hậu nước biển dâng.
- Cao độ không chế nền xây dựng đô thị và nông thôn được tính toán trên cơ sở căn cứ vào cấp đô thị, dựa trên các số liệu quan trắc về thủy văn, hải văn như: Tần suất (tổng hợp các yếu tố mực nước dâng do nước lũ sông, bão kết hợp với triều cường đo tại các trạm quan trắc) và ảnh hưởng nước biển dâng do biến đổi khí hậu.
- Tính toán đề xuất cao độ nền xây dựng theo quy hoạch Bắc Vũng Tàu phê duyệt:

Cao độ nền không chế xây dựng được tính toán theo công thức:

$$H_{xd} = H_{p\%}^{\max} + H_{nd} + H_{sl} + H_{bđkh} + a$$

Trong đó: H_{xd} : Cao độ nền xây dựng thiết kế (m)

$H_{p\%}^{\max}$: Cao độ mực nước lớn nhất tính toán theo tần suất (m)

H_{nd} : Chiều cao nước dâng do bão (m)



Hsl : Chiều cao sóng leo (m)

Hbđkh : Chiều cao của nước biển dâng do BĐKH, lấy theo kịch bản xảy ra trung bình năm 2030 – 2050 của Bộ TNMT đối với khu vực bờ biển Vũng Tàu: 0,25m

a : Trị số độ gia tăng an toàn (m)

a) *Xác định mực nước tính toán ($H_{P\%}^{max}$)*

Theo TCVN 9901-2014 về thiết kế đê biển có tính toán cao độ mực nước biển ven bờ ứng với tần suất tổng hợp tại 3 điểm trên địa bàn Tp Vũng Tàu như sau:

- Điểm 1: Tại P.8- TP Vũng Tàu ta có $H_{max}(P1\%) = 2,45m$;
- Điểm 2: Tại P.10- TP Vũng Tàu ta có $H_{max}(P1\%) = 2,53m$;
- Điểm 3: Tại xã Đảo Long Sơn có $H_{max}(P2\%) = 2,27m$ và 2.63 với $P = 1\%$.

b) *Tính toán nước dâng: Hnd*

- Chiều cao nước dâng do bão được xác định theo kịch bản biến đổi khí hậu do Bộ TNMT đưa ra. Kết quả tính toán tra được $H_{nd} = 1,2m$ cho khu vực Bình Thuận – Bà Rịa Vũng Tàu. Tuy nhiên các khu vực nghiên cứu nằm sâu trong lục địa, nên khi nước dâng truyền vào đất liền sẽ nhỏ đi. Hệ số giảm tăng lên khi đi sâu trong đất liền. Trên cơ sở các đo đạc thực tế có thể chọn hệ số $k = 0,60$.

- Mực nước dâng $H_{nd} = 0,72 m$ tại khu vực ven biển Vũng Tàu. Đối với các khu vực nằm sâu trong lục địa không tính đến H_{nd} .

c) *Tính toán sóng leo: Hsl*

Các đoạn kè biển tại Vũng Tàu chủ yếu là kè đứng nên không có sóng leo.

d) *Tính toán Hbđkh*

Kịch bản nước biển dâng theo kịch bản phát thải trung bình B2 do bộ Tài Nguyên Môi Trường công bố năm 2016, đối với khu vực từ Mũi Kê Gà đến Mũi Cà Mau như sau:

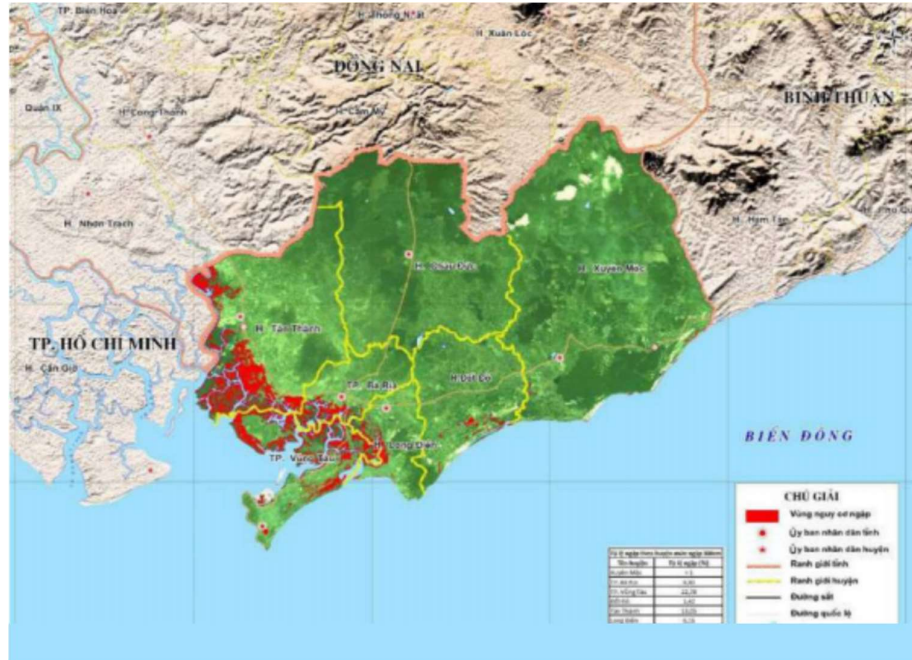
Bảng 1 - Mô hình mực nước biển dâng

STT	Năm	Mực nước biển dâng hệ cao độ lục địa (m)
1	2030	0,11 ÷ 0,12
2	2040	0,17 ÷ 0,18
3	2050	0,22 ÷ 0,25
4	2060	0,28 ÷ 0,32
5	2070	0,33 ÷ 0,41
6	2080	0,40 ÷ 0,51
7	2090	0,46 ÷ 0,61
8	2100	0,53 ÷ 0,73

Nguồn: Bộ tài nguyên môi trường năm 2016



- Số liệu bảng trên, Bảng hiện cho vùng có nguy cơ ngập trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo kịch bản phát thải ở mức độ trung bình B2, chủ yếu tập trung tại các khu vực như Long Sơn, Gò Găng, khu Phước Cơ, khu vực Cửa Lấp.



Hình 1- (Khu vực màu đỏ có nguy cơ bộ ngập theo kịch bản nước biển dâng)

- Lấy mốc năm 2050 mực nước tăng $H_{bđkh} = 0,25m$ để làm cơ sở nghiên cứu cho hệ thống cao độ san nền và hệ thống đê điều.

$$H_{bđkh} = 0,25m$$

e) Trị số an toàn: a

$a = 0,3m$ (đối với khu vực xây dựng dân dụng)

$a = 0,5m$ (đối với khu vực xây dựng công nghiệp, kho tàng)

g) Quy hoạch cao độ nền và giải pháp nền xây dựng

Khu vực Bắc Vũng Tàu 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 xác định theo quy hoạch Bắc Vũng Tàu như sau:

$$H_{xd} = H_{p\%}^{\max}(\text{tần suất } P=1\%) + H_{bđkh} + a$$

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

$$\text{Khu công nghiệp, kho tàng: } H_{xd} \geq +3,00m (\text{tần suất } P=1\%)$$

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

- Đối với khu vực trung tâm và các phường đã xây dựng công trình ổn định, các trục đường lớn hiện tại có cao độ nền $H_{xd} \geq +2,30m$ đảm bảo không ngập úng khi có mưa lớn.

=> Khu vực tái định cư Phước Thắng nằm trong khu vực Bắc Vũng Tàu. Căn cứ Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Bắc Vũng Tàu, thành phố Vũng Tàu đã được phê duyệt tại Quyết định số 3081/QĐ-UBND ngày 06/10/2021 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng

Tàu. Cao độ thiết kế san nền cho toàn khu vực tái định cư Phước Thắng $H=+2,7\text{m}$ đảm bảo không ngập úng khi có mưa lớn.

8.1.4. Giải pháp thiết kế san nền

Cao trình thiết kế san nền cho toàn bộ khu quy hoạch tuân thủ Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung Thành phố Vũng Tàu đến năm 2035 được phê duyệt theo quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 17/5/2019 của Thủ tướng Chính phủ và Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Bắc Vũng Tàu, thành phố Vũng Tàu. Cao độ thiết kế san nền cho toàn khu vực tái định cư Phước Thắng $H=+2,7\text{m}$ đảm bảo không ngập úng khi có mưa lớn. Toàn bộ cao độ nền xây dựng các khu vực xây dựng mới đảm bảo khớp nối hợp lý với cao độ tìm đường các khu vực hiện hữu.

- Khối lượng thiết kế san nền dự kiến:
 - + Tổng diện tích san nền: 175.320m^2
 - + Khối lượng vét hữu cơ trung bình 50cm : $175.320 \times 0,5 = 87.660\text{m}^3$
 - + Khối lượng đắp san nền $K \geq 0,85$: 272.399m^3 .

Khối lượng san nền chưa tính đến giải pháp kè taluy, kè dọc sông Cây Khế, khối lượng chi tiết và cụ thể sẽ được tính toán trong các giai đoạn thiết kế cơ sở.

8.2. Quy hoạch hệ thống giao thông

8.2.1. Cơ sở thiết kế

- 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.
- Quyết định số 3081/QĐ-UBND ngày 06/10/2021 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Bắc Vũng Tàu, thành phố Vũng Tàu.
- Các quy hoạch, dự án có liên quan trong khu nghiên cứu.
- TCVN 13592:2022 Đường đô thị – yêu cầu thiết kế.
- Và các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

8.2.2. Nguyên tắc thiết kế

- Hệ thống giao thông chính tuân thủ Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung Thành phố Vũng Tàu đến năm 2035 đã được phê duyệt và Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Bắc Vũng Tàu, thành phố Vũng Tàu.
- Tuân thủ các quy hoạch dự án đang triển khai trong khu vực.
- Mạng lưới đường đảm bảo khớp nối thuận lợi giữa khu vực hiện trạng cũ bên ngoài và khu vực xây mới; giữa các dự án đang triển khai và phương án quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu
- Các tuyến đường xây dựng mới có khả năng hình thành và hoạt động độc lập, không phụ thuộc vào tuyến đường dự kiến khác nhằm bảo đảm tính khả thi, khả năng phân đợt xây dựng, hiệu quả đầu tư nhưng vẫn đáp ứng yêu cầu phát triển lâu dài của khu vực quy hoạch.
- Đồng thời mạng lưới đường được thiết kế để việc bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật (cấp điện, cấp nước, thoát nước...) thuận lợi và kinh phí đầu tư xây dựng thấp nhất.



- Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của mạng lưới đường được thiết kế đảm bảo theo quy chuẩn, quy phạm hiện hành.

8.2.3. Quy hoạch mạng lưới giao thông

a) Giao thông đối ngoại

Đường bộ

- Quốc lộ 51 vẫn đóng vai trò là trục kết nối chính khi tuyến đường cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu chưa triển khai, đoạn tuyến đi qua khu vực nghiên cứu gồm 01 đoạn tuyến: từ nút giao ĐT994 đến nút giao Eo Ông Từ (đường Võ Nguyên Giáp) quy mô mặt cắt 57,5m, chiều dài khoảng 1,5km;

Đường sắt

- Tuân thủ định hướng quy hoạch giao thông trong Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu đến năm 2035 đã được Thủ Tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 586/QĐ- TTg ngày 17/5/2019. Đoạn tuyến đi qua khu vực nghiên cứu chạy song song với đường 30-4 đến cuối tuyến chia làm hai nhánh, một nhánh rẽ vào cảng hàng hóa Sao Mai – Bến Đình; một nhánh rẽ về ga hành khách (vị trí ga hành khách được bố trí vào quỹ đất sau khi di dời sân bay cũ), chiều dài tuyến khoảng 10km, khổ đường ray 1435mm, Vtk=80km.

Đường thủy – đường biển

- + Tiếp tục nâng cấp cải tạo các bến cảng hiện có, khai thác tối đa luồng vận tải đường thủy nội địa sông Dinh;

Hệ thống cảng cá kết hợp khu neo đậu tránh trú bão

- Theo Quyết định số 1976/QĐ- TTg ngày 12 tháng 11 năm 2015 của Thủ tướng Chính phủ, V/v phê duyệt quy hoạch hệ thống cảng cá và khu neo đậu tránh trú bão cho tàu cá đến năm 2020, định hướng đến năm 2030. Hệ thống cảng cá kết hợp với khu neo đậu tránh trú bão trên địa bàn khu vực nghiên cứu tại cảng cá Cát Lở (loại I), cảng kết hợp với khu neo đậu tránh trú bão cửa sông Dinh, quy mô năng lực 180 lượt/1000CV, lượng thủy sản qua cảng đạt 60T/năm.

b) Giao thông đối nội

Đường khu vực

- Hình thành trục chính của khu vực lộ giới 20,5 ÷ 22,5m, kết nối các khu chức năng gồm 01 tuyến trục ngang N1 và 02 trục dọc D1 và D10 được thiết kế đảm bảo liên kết thông suốt, kết nối thuận tiện ra phía Rạch Cây Khé và đường vào chi đội Kiểm ngư.

Đường phân khu vực

- Các tuyến đường phân khu vực lộ giới 20,5-40m, hỗ trợ kết nối các khu chức năng, các khu nhà ở gồm đường D6, D6A.

c) Phân cấp đường

- **Đường đối ngoại - Quốc lộ 51 (Võ Nguyên Giáp)**

QL51: Đoạn tuyến quốc lộ 51 từ nút giao Eo Ông Từ đi Thành phố Bà Rịa (Võ Nguyên Giáp), lộ giới **57,5m** và hành lang đường sắt Biên Hòa – Vũng Tàu:



Bề rộng lòng đường: $7 \times 2 + 11,25 \times 2 = 36,5\text{m}$.

Dải phân cách: $3 + 3 + 3 = 9\text{m}$

Bề rộng hè đường: $6 + 6 = 12\text{m}$.

Đường vào chi đội kiểm ngư: Lộ giới 20,5m:

Bề rộng lòng đường: $5,25 \times 2 = 10,5\text{m}$.

Bề rộng hè đường: $5 + 5 = 10\text{m}$.

- Đường phân khu vực (D1, D2, D3, N1, N2, N3)

Mặt cắt 1-1 (N1): Lộ giới 22,5m:

Bề rộng lòng đường: $5,25 \times 2 = 10,5\text{m}$.

Bề rộng hè đường: $6 + 6 = 12\text{m}$.

Mặt cắt 1A-1A (N1): Lộ giới 27,5m:

Bề rộng lòng đường: $5,25 \times 2 = 10,5\text{m}$.

Bề rộng hè đường: $6 + 6 = 12\text{m}$.

Bề rộng vịnh đậu xe 5m

Mặt cắt 2-2 (D1, D2, D3, N2, N3): Lộ giới 20,5m;

Bề rộng lòng đường: $5,25 \times 2 = 10,5\text{m}$.

Bề rộng hè đường: $5 + 5 = 10\text{m}$.

BẢNG THỐNG KÊ ĐƯỜNG GIAO THÔNG

ST T	TÊN ĐƯỜNG	MẶT CẮT	CHIỀU DÀI	LỘ GIỚI	CHIỀU RỘNG LÒNG ĐƯỜNG	CHIỀU RỘNG VỈA HÈ (M)		CHIỀU RỘNG VỊNH ĐẬU XE
			(M)			(M)	(M)	TRÁI
1	ĐƯỜNG N1	1-1	614,5	22,5	10,5	6,0	6,0	5,0
		1A-1A		27,5	10,5	6,0	6,0	
2	ĐƯỜNG N2	2-2	485,3	20,5	10,5	5,0	5,0	
3	ĐƯỜNG N3	2-2	441,5	20,5	10,5	5,0	5,0	
4	ĐƯỜNG D1	2-2	350,4	20,5	10,5	5,0	5,0	
5	ĐƯỜNG D2	2-2	449,8	20,5	10,5	5,0	5,0	
6	ĐƯỜNG D3	2-2	456,4	20,5	10,5	5,0	5,0	
	TỔNG CỘNG		2797,9					

8.2.4. Các công trình phục vụ giao thông:

- Bãi đỗ xe

+ Bố trí 01 bãi đỗ xe ở cuối đường N1, diện tích 2.788m²;



+ Bố trí 01 bãi đỗ xe ở trung tâm khu đất, đường D2, diện tích 4.428m²

Ngoài bãi đỗ xe tập trung quy mô lớn như đã đề xuất, một phần đường N1 được mở rộng 5m để bố trí thêm diện tích đậu xe, đảm bảo hỗ trợ tối đa nhu cầu đỗ xe cho các khu công cộng.

- *Bến thủy nội địa*

+ Bố trí bến thủy nội địa tiếp giáp với Rạch Cây Khế diện tích 23.446m². Quá trình triển khai dự án cần lấy ý kiến của Sở GTVT thống nhất phương án và quy mô đầu tư.

8.2.5. Các chỉ tiêu kỹ thuật giao thông chính

- Tại các nút giao nhau giữa các đường trục chính, các đường khu vực, phân khu vực bán kính bó vỉa thiết kế từ 12-15m.

- Tại các nút giao nhau giữa các đường khu vực, các đường nội bộ, bán kính bó vỉa thiết kế từ ≥ 8 m.

- Độ dốc ngang mặt đường thiết kế là 2%, độ dốc ngang hè đường là 2%

- Độ dốc dọc đường thiết kế 0% tuân thủ cao độ theo quy hoạch đô thị Bắc Vũng Tàu

- Bán kính đường cong bằng các tuyến đường đảm bảo $R \geq 50$ m, đối với đường nội bộ $R \geq 15$ m.

8.2.6. Cắm mốc, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng

a) Cắm mốc đường

- Các tuyến đường được thiết kế cắm mốc tại điểm giao của tim tuyến tại các vị trí giao nhau trong hồ sơ lộ giới xây dựng tỷ lệ 1/500.

- Tọa độ X và Y và cao độ của các mốc thiết kế được tính toán trên lưới tọa độ của bản đồ đo đạc tỷ lệ 1/500.

(Nội dung chi tiết được nghiên cứu trong giai đoạn lập hồ sơ cắm mốc ngoài hiện trường).

b) Xác định chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng

- Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tuân thủ theo quy mô bề rộng lộ giới, được xác định cụ thể theo mặt cắt ngang đường được thể hiện trên Bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng, tỷ lệ 1/500.

- Chỉ giới xây dựng phụ thuộc vào cấp hạng đường, tính chất của các công trình.

8.3. Quy hoạch cấp nước

8.3.1. Cơ sở thiết kế

- QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

- QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.

- QCVN 06:2022/BXD Sửa đổi 01:2023 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình.

- TCXDVN 13606-2023 Cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình - Tiêu chuẩn thiết kế.

- TCVN 2622-1995 Phòng cháy, chống cháy cho nhà và công trình - Yêu cầu thiết kế.



8.3.2. Mục tiêu cấp nước

Đảm bảo cấp nước an toàn, liên tục để phục vụ cho tất cả các nhu cầu sử dụng nước trong toàn bộ khu vực quy hoạch với các yêu cầu đáp ứng đủ lưu lượng, áp lực và đạt tiêu chuẩn vệ sinh cho phép. Ngoài ra còn phải đảm bảo về an toàn chữa cháy.

8.3.3. Đối tượng và phạm vi cấp nước

Cấp cho 100% nhu cầu khu quy hoạch, các nhà ở, công trình dịch vụ và các nhu cầu dùng nước khác như tưới cây, tưới đường, chữa cháy.

8.3.4. Tiêu chuẩn cấp nước và nhu cầu dùng nước tính toán

Tiêu chuẩn cấp nước :

- Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt : 200 l/ người.ngđ
- Tiêu chuẩn cấp nước mầm non : 75 l/cháu.ngđ
- Tiêu chuẩn cấp nước trường học : 20 l/cháu.ngđ
- Tiêu chuẩn cấp nước công trình công cộng : 2 l/m².ngđ
- Tiêu chuẩn cấp nước tưới cây : 3 l/m².ngđ
- Tiêu chuẩn cấp nước rửa đường : 0,4 l/m².ngđ

LƯU LƯỢNG CẤP NƯỚC GIỜ LỚN NHẤT			
STT	NHU CẦU CẤP NƯỚC	KẾT QUẢ	ĐƠN VỊ
1	LƯU LƯỢNG CẤP NƯỚC SINH HOẠT	1820,00	m3/ngđ
+	DÂN SỐ KHU CHUNG CƯ 1	3500	người
	TIÊU CHUẨN CẤP NƯỚC	200	l/ng.ngđ
+	DÂN SỐ KHU CHUNG CƯ 2	1400	người
	TIÊU CHUẨN CẤP NƯỚC	200	l/ng.ngđ
+	DÂN SỐ KHU CHUNG CƯ 3	1400	người
	TIÊU CHUẨN CẤP NƯỚC	200	l/ng.ngđ
+	DÂN SỐ KHU CHUNG CƯ 4	2800	người
	TIÊU CHUẨN CẤP NƯỚC	200	l/ng.ngđ
2	LƯU LƯỢNG CẤP NƯỚC TRƯỜNG HỌC	97,00	m3/ngđ
+	TRƯỜNG MẦM NON	520	cháu
	TIÊU CHUẨN CẤP NƯỚC	75	l/ngày
+	TRƯỜNG TIỂU HỌC	1200	học sinh
	TIÊU CHUẨN CẤP NƯỚC	20	l/ngày
+	TRƯỜNG THCS	1700	học sinh
	TIÊU CHUẨN CẤP NƯỚC	20	l/ngày
3	LƯU LƯỢNG CẤP NƯỚC CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG	19,43	m3/ngđ
+	THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ	7133	m2
	TIÊU CHUẨN CẤP NƯỚC	2	l/m2.ngđ
+	TRUNG TÂM VĂN HOÁ THỂ THAO	7060	m2
	TIÊU CHUẨN CẤP NƯỚC	2	l/m2.ngđ
+	TRẠM Y TẾ	2580	m2
	TIÊU CHUẨN CẤP NƯỚC	2	l/m2.ngđ
4	LƯU LƯỢNG CẤP NƯỚC HẠ TẦNG KỸ THUẬT	41,12	m3/ngđ



+	BÃI ĐẬU XE	7216	m2
	TIÊU CHUẨN CẤP NƯỚC	2	l/m2.ngđ
+	TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI	3965	m2
	TIÊU CHUẨN CẤP NƯỚC	2	l/m2.ngđ
+	BẾN THỦY NỘI ĐỊA(PHẦN DIỆN TÍCH XÂY DỰNG NHÀ CHỖ)	9378,4	m2
	TIÊU CHUẨN CẤP NƯỚC	2	l/m2.ngđ
5	LƯU LƯỢNG CẤP NƯỚC TƯỚI CÂY, RỬA ĐƯỜNG	80,70	m3/ngđ
+	DIỆN TÍCH CÂY XANH 1	12536	m2
	TIÊU CHUẨN CẤP NƯỚC TƯỚI CÂY	3	l/m2.ngđ
+	DIỆN TÍCH CÂY XANH 2	4773	m2
	TIÊU CHUẨN CẤP NƯỚC TƯỚI CÂY	3	l/m2.ngđ
+	DIỆN TÍCH CÂY XANH 3	1675	m2
	TIÊU CHUẨN CẤP NƯỚC TƯỚI CÂY	3	l/m2.ngđ
+	DIỆN TÍCH ĐẤT GIAO THÔNG	59380	m2
	TIÊU CHUẨN NƯỚC RỬA ĐƯỜNG	0,4	l/m2.ngđ
6	LƯỢNG NƯỚC HAO HỤT, THÁT THOÁT LẤY 10%(1+2+3+4+5)	205,82	m3/ngđ
7	LƯỢNG NƯỚC DỰ PHÒNG PHÁT TRIỂN LẤY 15%(1+2+3+4+5)	308,74	m3/ngđ
8	TỔNG LƯU LƯỢNG NƯỚC CẤP	2572,81	m3/ngđ
	HỆ SỐ DỪNG NƯỚC LỚN NHẤT NGÀY Kngày max	1,2	
9	TỔNG NHU CẦU DỪNG NƯỚC LỚN NHẤT NGÀY Qmax	3087,37	m3/ngđ
10	HỆ SỐ DỪNG NƯỚC LỚN NHẤT GIỜ Kgiờ max	1,95	
+	HỆ SỐ α max	1,5	
+	HỆ SỐ β max	1,3	
11	LƯU LƯỢNG GIỜ LỚN NHẤT Qgiờ max	250,85	m3/h

LƯU LƯỢNG CẤP NƯỚC GIỜ LỚN NHẤT CÓ CHÁY			
STT	NHU CẦU CẤP NƯỚC	KẾT QUẢ	ĐƠN VỊ
1	LƯU LƯỢNG CẤP NƯỚC SINH HOẠT	1820,00	m3/ngđ
+	DÂN SỐ KHU CHUNG CƯ 1	3500	người
	TIÊU CHUẨN CẤP NƯỚC	200	l/ng.ngđ
+	DÂN SỐ KHU CHUNG CƯ 2	1400	người
	TIÊU CHUẨN CẤP NƯỚC	200	l/ng.ngđ
+	DÂN SỐ KHU CHUNG CƯ 3	1400	người
	TIÊU CHUẨN CẤP NƯỚC	200	l/ng.ngđ
+	DÂN SỐ KHU CHUNG CƯ 4	2800	người
	TIÊU CHUẨN CẤP NƯỚC	200	l/ng.ngđ
2	LƯU LƯỢNG CẤP NƯỚC TRƯỜNG HỌC	97,00	m3/ngđ
+	TRƯỜNG MẦM NON	520	cháu
	TIÊU CHUẨN CẤP NƯỚC	75	l/ngày
+	TRƯỜNG TIỂU HỌC	1200	học sinh
	TIÊU CHUẨN CẤP NƯỚC	20	l/ngày
+	TRƯỜNG THCS	1700	học sinh
	TIÊU CHUẨN CẤP NƯỚC	20	l/ngày
3	LƯU LƯỢNG CẤP NƯỚC CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG	19,43	m3/ngđ
+	THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ	7133	m2



	TIÊU CHUẨN CẤP NƯỚC	2	l/m2.ngđ
+	TRUNG TÂM VĂN HOÁ THỂ THAO	7060	m2
	TIÊU CHUẨN CẤP NƯỚC	2	l/m2.ngđ
+	TRẠM Y TẾ	2580	m2
	TIÊU CHUẨN CẤP NƯỚC	2	l/m2.ngđ
4	LƯU LƯỢNG CẤP NƯỚC HẠ TẦNG KỸ THUẬT	41,12	m3/ngđ
+	BÃI ĐẬU XE	7216	m2
	TIÊU CHUẨN CẤP NƯỚC	2	l/m2.ngđ
+	TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI	3965	m2
	TIÊU CHUẨN CẤP NƯỚC	2	l/m2.ngđ
+	BẾN THỦY NỘI ĐỊA(PHẦN DIỆN TÍCH XÂY DỰNG NHÀ CHỜ)	9378,4	m2
	TIÊU CHUẨN CẤP NƯỚC	2	l/m2.ngđ
5	LƯU LƯỢNG CẤP NƯỚC TƯỚI CÂY, RỬA ĐƯỜNG	80,70	m3/ngđ
+	DIỆN TÍCH CÂY XANH 1	12536	m2
	TIÊU CHUẨN CẤP NƯỚC TƯỚI CÂY	3	l/m2.ngđ
+	DIỆN TÍCH CÂY XANH 2	4773	m2
	TIÊU CHUẨN CẤP NƯỚC TƯỚI CÂY	3	l/m2.ngđ
+	DIỆN TÍCH CÂY XANH 3	1675	m2
	TIÊU CHUẨN CẤP NƯỚC TƯỚI CÂY	3	l/m2.ngđ
+	DIỆN TÍCH ĐẤT GIAO THÔNG	59380	m2
	TIÊU CHUẨN NƯỚC RỬA ĐƯỜNG	0,4	l/m2.ngđ
6	LƯỢNG NƯỚC HAO HỤT, THÁT THOÁT LẤY 10%(1+2+3+4+5)	205,82	m3/ngđ
7	LƯỢNG NƯỚC DỰ PHÒNG PHÁT TRIỂN LẤY 15%(1+2+3+4+5)	308,74	m3/ngđ
8	TỔNG LƯU LƯỢNG NƯỚC CẤP	2572,81	m3/ngđ
	HỆ SỐ DỪNG NƯỚC LỚN NHẤT NGÀY Kngày max	1,2	
9	TỔNG NHU CẦU DỪNG NƯỚC LỚN NHẤT NGÀY Qmax	3087,37	m3/ngđ
10	HỆ SỐ DỪNG NƯỚC LỚN NHẤT GIỜ Kgiờ max	1,95	
+	HỆ SỐ α max	1,5	
+	HỆ SỐ β max	1,3	
11	LƯU LƯỢNG GIỜ LỚN NHẤT Qgiờ max	250,85	m3/h
12	LƯU LƯỢNG NƯỚC CHỮA CHÁY 1 GIỜ	54,00	m3/h
13	LƯU LƯỢNG GIỜ LỚN NHẤT CÓ CHÁY Qgiờ max cháy	304,85	m3/h

8.3.5. Mạng lưới cấp nước

a) Nguồn nước cấp

- Dự kiến đầu nối vào tuyến ống cấp nước dọc đường Quốc lộ 51.

b) Giải pháp cấp nước

- Mạng lưới cấp nước của khu vực quy hoạch là mạng lưới cấp nước sinh hoạt kết hợp với chữa cháy, được thiết kế dạng mạng vòng kết hợp mạng cụt, đảm bảo áp lực cung cấp đến nhà dân và chữa cháy bên ngoài.
- Đường ống cấp nước chính đi bên dưới vỉa hè. Tại các nút của mạng lưới bố trí van khoá để có thể sửa chữa từng đoạn ống khi cần thiết. Tại điểm cao nhất trên mạng lưới bố trí van xả khí và điểm thấp nhất mạng lưới đặt van xả cặn.



- Khu vực quy hoạch sử dụng ống cấp nước HDPE có đường kính D225, D180, D140, D110.
- c) **Phòng cháy chữa cháy**
 - Dựa vào mạng lưới cấp nước, bố trí các trụ cứu hỏa tại ngã ba ngã tư hoặc tại những nơi tập trung đông người với khoảng cách giữa 2 trụ là 100m – 150m
 - Toàn bộ khu quy hoạch được bố trí trụ cứu hỏa phân bố trên các tuyến đường để tiếp nước chữa cháy khi có cháy, các trụ cứu hỏa có đường kính D110mm, trụ cứu hỏa được bố trí trên vỉa hè.
 - Ngoài ra trong trường hợp khẩn cấp có thể sử dụng nguồn nước trong rạch Cây Khế để phục vụ cho công tác chữa cháy.

8.4. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa

8.4.1. Cơ sở thiết kế

- QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.
- QCVN 08:2023/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước mặt.
- QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.
- TCVN 7957:2023 Thoát nước - Mạng lưới và công trình bên ngoài - Tiêu chuẩn thiết kế.

8.4.2. Giải pháp thiết kế

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế hoàn toàn tách biệt với nước thải sinh hoạt, nước mưa thu về các cống chạy dọc theo đường giao thông đổ ra cửa xả 1, cửa xả 2 vào rạch Cây Khế.
- Tận dụng địa hình tự nhiên, các tuyến cống được bố trí theo nguyên tắc tự chảy và đảm bảo thời gian nước chảy trong cống là nhanh nhất.
- Độ dốc cống tối thiểu 1/D đảm bảo khả năng tự chảy của cống.
- Bố trí hố thu hai bên đường vì đường hai mái dốc, thu gom về hố ga và dẫn về phía đường N1, từ đó đổ ra rạch Cây Khế.
- Khoảng cách bố trí giữa các hố ga trung bình 40 - 50 m
- Các tuyến thoát nước mưa dự kiến xây dựng bằng cống tròn bê tông cốt thép, cống được thiết kế nằm trong phần lộ giới đường có tiết diện D600, D800, D1000, D1200, D1500, D2000.
- Tính toán thủy văn hệ thống thoát nước mưa theo TCVN 7957 – 2023 được xác định theo công thức tính toán : $Q = q \times F \times \beta \times \Psi$ (l/s).

Trong đó: Ψ : Hệ số dòng chảy, xác định theo bảng 3 TCVN 7957 - 2023

q : Cường độ mưa tính toán (l/s/ha)

F : Diện tích lưu vực (ha)

β : Hệ số phân bố mưa, xác định theo bảng 4 TCVN 7957 – 2023

- Cường độ mưa tính theo phương pháp cường độ giới hạn:

$$q = \frac{A(1+C \lg P)}{(t+b)^n} \times K \quad (\text{l/s.ha})$$

Trong đó : t : Thời gian dòng chảy mưa (phút)

P : Chu kỳ lặp lại trận mưa tính toán, $P = 1-2$ năm



A,C,b,n : Tham số xác định theo điều kiện mưa của địa phương theo phụ lục A của TCVN 7957 – 2023, đối với vùng không có thì tham khảo của địa phương lân cận.

K : Hệ số tính đến tác động của yếu tố biến đổi khí hậu đối với cường độ mưa, lấy ≥ 1 phụ thuộc vào kịch bản biến đổi khí hậu từng địa phương và theo khuyến nghị của các cơ quan chuyên môn về khí tượng thủy văn ở khu vực. Khu vực Vũng Tàu lấy theo vùng lân cận là TP Hồ Chí Minh :

$$A = 7290 ; C = 0,59 ; b = 32 ; n = 0,88$$

8.5. Quy hoạch thoát nước thải

8.5.1. Cơ sở thiết kế

- QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.
- QCVN 08:2023/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước mặt.
- QCVN 14:2025/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt.
- QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.
- TCVN 7957:2023 Thoát nước - Mạng lưới và công trình bên ngoài - Tiêu chuẩn thiết kế.

8.5.2. Nguồn tiếp nhận và giải pháp thiết kế

- Nước thải sinh hoạt trước khi đổ vào đường cống phải được xử lý cục bộ trong từng công trình. Tất cả các khu vệ sinh đều phải có bể tự hoại 3 ngăn, xây đúng quy cách, để xử lý sơ bộ tránh ô nhiễm môi trường và làm tắc nghẽn hệ thống cống dẫn.
- Toàn bộ nước thải của khu vực quy hoạch thu gom bằng các hố ga thu nước thải trên vỉa hè sau đó dẫn về trạm xử lý nước thải của khu. Sau khi xử lý nước thải theo QCVN 14:2025/BTNMT thì nước thải sẽ được thải ra rạch Cây Khế.
- Độ dốc cống tối thiểu 1/D đảm bảo khả năng tự chảy của cống.
- Các tuyến cống được bố trí theo nguyên tắc tự chảy và đảm bảo thời gian nước chảy trong cống là nhanh nhất.

8.5.3. Tiêu chuẩn và lưu lượng nước thải khu quy hoạch:

- Lưu lượng nước thải được tính toán dựa vào lưu lượng nước cấp cho các nhu cầu sử dụng nước của khu quy hoạch. Lưu lượng nước thải chảy vào hệ thống thoát nước lấy bằng 80% lưu lượng nước cấp cho các nhu cầu sinh hoạt:

$$Q_{tn} = 80\%Q_{cn} = 0,8 \times 3087 = 2470 \text{ m}^3/\text{ngđ}$$

$$\text{Làm tròn : } 2500 \text{ m}^3/\text{ngđ}$$

8.6. Quy hoạch cấp điện

8.6.1. Các tài liệu thiết kế:

- TCN-18 2006: Quy phạm trang bị điện – Phần I: Quy định chung
- TCN-19 2006: Quy phạm trang bị điện – Phần II: Hệ thống đường dẫn điện.
- TCN-20 2006: Quy phạm trang bị điện – Phần III: Trang bị phân phối và trạm biến áp.



- TCN-21 2006: Quy phạm trang bị điện – Phần IV: Bảo vệ và tự động.
- TCVN 4765:1989: Quy phạm nối đất và nối không;
- TCVN 259:2001: Tiêu chuẩn thiết kế chiếu sáng nhân tạo đường phố, quảng trường đô thị.
- Tiêu chuẩn TCXD 27 - 1991: Đặt thiết bị điện trong nhà và công trình công cộng.
- Tiêu chuẩn TCXD 25 - 1991: Đặt đường dẫn điện trong nhà ở và công trình công cộng.
- Tiêu chuẩn TCXDVN 319 - 2004: Qui phạm nối đất thiết bị điện.
- Tiêu chuẩn TCXD 16 - 1986: Chiếu sáng nhân tạo trong công trình dân dụng
- Tiêu chuẩn TCXDVN 333 - 2005: Chiếu sáng nhân tạo bên ngoài các công trình công cộng
- Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.
- Quy chuẩn QCVN 07-5:2016 Quy chuẩn quốc gia- các công trình hạ tầng kỹ thuật-công trình cấp điện.
- Quy chuẩn QCVN 07-7:2016 Quy chuẩn quốc gia- các công trình hạ tầng kỹ thuật-công trình chiếu sáng.
- Quy chuẩn QCVN 07-8:2016 Quy chuẩn quốc gia- các công trình hạ tầng kỹ thuật-công trình thông tin liên lạc.
- Quyết định 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/04/2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành “Quy chuẩn Quốc gia về Quy hoạch xây dựng”
- Nghị định số 106/2005/NĐ-CP ngày 17/08/2005 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Điện lực về bảo vệ an toàn công trình lưới điện cao áp
- Nghị định 81/2009/NĐ-CP của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 106/2005/NĐ-CP ngày 17/08/2005 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Điện lực về bảo vệ an toàn công trình lưới điện cao áp.
- Các tiêu chuẩn IEC, ANSI, DIN và các tiêu chuẩn liên quan khác.

8.6.2. Chỉ tiêu cấp điện

Căn cứ bản đồ quy hoạch, “Quy chuẩn Quốc gia về Quy hoạch xây dựng” của Bộ xây dựng, xác định chỉ tiêu cấp điện của các hộ tiêu thụ như sau:

- Cấp điện sinh hoạt (đô thị loại I): 2100KWh/người.năm
- Phụ tải (đô thị loại I): 700W/người)

Dự báo nhu cầu phụ tải:

BẢNG TÍNH CÔNG SUẤT CẤP ĐIỆN

STT	KÝ HIỆU LÔ	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	SỐ NGƯỜI	CHỈ TIÊU CẤP ĐIỆN (W)	TỔNG CÔNG SUẤT (KW)
-----	------------	----------	-----------------------------	----------	-----------------------	---------------------



I		ĐẤT Ở	62.005			
I.1		CHUNG CƯ	62.005	9000	700	6.300
II		ĐẤT TRƯỜNG HỌC	35.251			
1	MN	TRƯỜNG MẦM NON	6.192	516	200	103
2	TH	TRƯỜNG TIỂU HỌC	12.175	1.218	150	183
3	THCS	TRƯỜNG THCS	16.884	1.688	150	253
III		ĐẤT CT CÔNG CỘNG	7.925			237.75
1	CH	TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI	7.133		30	214
2	KP	TRỤ SỞ KHU PHỐ	792		30	23.8
3	YT	TRẠM Y TẾ	1.780		30	53.4
IV		ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT	30.199			
1	BT	BẾN THỦY NỘI ĐỊA	23.446		30	703.4
2	BX	BÃI ĐẬU XE	2.788		1	2,8
3	TXL	TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI	3.965		160	160,0
V		ĐẤT CÂY XANH + SÂN TDTT	36.841		0.5	18.4
VI		ĐẤT GIAO THÔNG	62.834		1	62.8
		TỔNG CÔNG SUẤT (KW)				8.024
		DỰ PHÒNG 25%				1.6
		HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐỒNG THỜI				0,7
		HỆ SỐ CÔNG SUẤT				0,8
		TỔNG CÔNG SUẤT (KVA)	234.695			8.425,2

Phân vùng công trình thành 05 khu vực để lắp đặt trạm biến áp trạm biến áp 3 pha – 22/0.4kV kiểu trạm giàn có công suất như sau :

- Trạm biến áp T1 (cấp điện cho trường TH, THCS, MN, khu phố, y tế) : 1000KVA



- Trạm biến áp T2 (cấp điện cho TTTM, CC4) : 2000KVA
- Trạm biến áp T3 (cấp điện cho CC2, CC3) : 2000KVA
- Trạm biến áp T4 (cấp điện cho Chung cư CC1) : 1500KVA
- Trạm biến áp T5 (cấp điện Chung cư CC1, BX, TXL, BT) : 2000KVA

8.6.3. Phương án đấu nối với hệ thống điện khu vực

Để cung cấp điện cho công trình dự kiến lấy nguồn điện từ lưới điện 22kV từ đường Võ Nguyên Giáp, theo tuyến cáp ngầm trung thế 24KV tới các trạm biến áp kios. Sau đó theo tuyến cáp ngầm hạ thế 0.4kV tới các phụ tải khu vực. Giải pháp cấp điện:

a. Lưới điện 22kV:

- Để cấp nguồn cho toàn bộ công trình, xây dựng các tuyến cáp ngầm trung thế 24KV loại CXV/Sehh/DSTA 24Kv – 3x50mm², CXV/Sehh/DSTA 24Kv – 3x70mm², CXV/Sehh/DSTA 24Kv – 3x150mm² đi trong mương cáp tới các trạm biến áp và tủ RMU trong khu vực.
- Hành lang an toàn của tuyến cáp sẽ tuân theo tiêu chuẩn Việt Nam hiện hành.

b. Lưới điện hạ thế:

- Lưới điện hạ thế 0.4kV được lấy từ các trạm biến áp hạ thế, theo hệ thống cáp ngầm hạ thế 0.4kV đi tới các tủ phân phối cấp điện ngoài trời đặt trên bệ bê tông trong từng khu, từ đây cung cấp tới các phụ tải tiêu thụ.

8.7. Quy hoạch chiếu sáng

8.7.1. Chỉ tiêu chiếu sáng:

- Các tuyến đường chính: 0,8 – 1,2 Cd/m² (Độ chói tối thiểu)
- Các tuyến đường khu vực: 0,4 – 0,6 Cd/m² (Độ chói tối thiểu)

8.7.2. Các giải pháp chiếu sáng

- Các đường giao thông trục chính trong phạm vi liên khu được chiếu sáng bằng hệ thống đèn led chiếu sáng đường tiết kiệm điện 120-150W-220V (có dimming) cấp bảo vệ nhỏ nhất IP66 gắn trên cột thép bát giác cao 11 mét.
- Khoảng cách các đèn khoảng 25m đến 36m bố trí chiếu sáng so le 2 bên đường cho đường 10.5 mét, bố trí một bên đường cho các đường còn lại. Ngoài ra những đoạn ngã ba, ngã tư cần chiếu sáng tăng cường.
- Nguồn điện chiếu sáng sẽ lấy từ 01 lộ ra của các trạm biến áp 22/0,4 kV gần nhất được chọn trong khu đến tủ điều khiển chiếu sáng rồi cấp cho các đèn.
- Cáp điện từ tủ chiếu sáng tới các hệ thống đèn đường sử dụng cáp 0,6/1kV CXV 4x35mm² được đi trong ống HDPE chôn ngầm cho trục chính.
- Cáp điện đến từng nhóm đèn đường sử dụng cáp 0,6/1kV CXV 4x25mm², CXV 4x16mm², CXV 4x8mm² được đi trong ống HDPE chôn ngầm đi đến các đèn. Dây lên đèn dùng loại CXV 2x2.5mm² luôn trong ống PVC D16.
- Hệ thống đèn đường được điều khiển bằng tủ điện điều khiển tự động.
- Trụ đèn là loại thép mạ kẽm nhúng nóng (HDG) tole dày 3,5 đến 5mm.



8.8. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động

8.8.1. Cơ sở thiết kế

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chống sét cho các trạm viễn thông và mạng cáp ngoại vi viễn thông QCVN 32:2020/BTTTT
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về lắp đặt mạng cáp ngoại vi viễn thông QCVN 33:2019/BTTTT.
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng dịch vụ truy nhập internet trên mạng viễn thông di động mặt đất IMT-2000 QCVN 81:2019/BTTTT.
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng dịch vụ điện thoại trên mạng viễn thông di động mặt đất QCVN 36:2015/BTTTT.
- Quy chuẩn hạ tầng kỹ thuật QCVN 07:2016/BXD do Bộ Xây dựng ban hành năm 2016.
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 9:2016/BTTTT về tiếp đất cho các trạm viễn thông.
- Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 8699:2011 về Mạng viễn thông - Ống nhựa dùng cho tuyến cáp ngầm - Yêu cầu kỹ thuật

8.8.2. Nguồn cấp thông tin

- Nguồn cấp phối lấy từ tuyến cáp trên trục đường vào chi đội kiểm ngư và đường Võ Nguyên Giáp, được lấy từ nguồn bur điện do các nhà mạng của khu vực Vũng Tàu.

8.8.3. Giải pháp quy hoạch

- Định hướng quy hoạch mạng thông tin của khu là mạng GPON của Viettel, dung lượng tối thiểu cho một thuê bao là 30Mbps.
- Từ 2 tuyến cáp phối hiện trạng, dẫn vào 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 để đảm bảo yêu cầu thẩm mỹ đô thị.
- Tuyến cáp phối sử dụng cáp quang Singlemode và được thực hiện ngầm hóa tới vị trí tủ ODF.
- Gồm các tủ ODF 48FO và các tủ 12FO, 8FO, 4FO.
- Cáp chính từ dàn phối dây đến các tủ cáp là loại cáp quang được luồn trong ống nhựa P110 PVC đi ngầm.
- Cáp phân phối dẫn từ tủ cáp dẫn đến hộp nối trung gian, từ hộp nối trung gian thông qua các đường cáp có bọc kim chống nhiễu, dẫn tín hiệu đến hộp phân phối đặt ở từng dự án, để từ vị trí này dẫn cáp đến các số thuê bao bên trong dự án, là loại cáp quang luồn trong ống PVC P 56 đi ngầm trên các vỉa hè hoặc lòng đường tùy theo lộ giới đường giao thông.
- Các tủ cáp sẽ được lắp đặt trên vỉa hè, sát tường rào, sát vách công trình hoặc bên trong nhà đối với các khu hành chính dịch vụ. Tủ cáp vào là loại đặt ngoài trời, thỏa mãn tiêu chuẩn chống thấm IP 55 và được đặt trên bề mặt bê tông. Mỗi tủ cáp phục vụ cho một nhóm tập điểm cáp.
- Bên cạnh mạng điện thoại cho từng dự án riêng biệt, khu quy hoạch còn được trang bị các phòng điện thoại công cộng (telephone box) để phục vụ cho các kết nối công cộng...



- Để đảm bảo các kết nối di động có thể hoạt động được, các mạng di động cần trang bị khoảng 01 - 02 vị trí antenas mạng di động của các tập đoàn viễn thông nhằm phục vụ cho các kết nối.
- Để có thể xem được các chương trình trong nước và ngoài nước, các dự án cần trang bị antena parabol. thông qua các bộ splitter (power pass), các receiver, combiner và cáp TV đồng trục 75 Ohm dẫn tín hiệu truyền hình đến connector box ở từng hạng mục của mỗi dự án.
- Giải pháp cho hệ thống truyền dữ liệu tốc độ cao, ADSL cũng cần được trang bị trong mỗi dự án riêng biệt.
- Giải pháp cho hệ thống viễn thông thế hệ mới NGN, cần được trang bị trong dự án thiết kế.

8.9. Tổng hợp đường dây đường ống.

a) Mục đích yêu cầu:

- Bố trí tổng hợp đường dây đường ống nhằm bảo đảm sự hợp lý về mặt bằng và mặt đứng giữa các loại đường ống với nhau, tránh chồng chéo không bảo đảm kỹ thuật khi thi công, mặt khác dùng làm tài liệu tổng hợp để theo dõi và quản lý. Thiết kế tuân theo Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam do Bộ Xây dựng lập năm 1997, đảm bảo tiêu chuẩn kỹ thuật, thi công thuận tiện, tiết kiệm đất xây dựng cho các loại đường dây đường ống và dành đất dự trữ cho việc xây dựng các đường ống sau này.

b) Nguyên tắc thiết kế :

- Ưu tiên bố trí các loại đường ống tự chảy, ống có kích thước lớn và các đường ống thi công khó khăn;
- Bảo đảm khoảng cách tối thiểu theo quy phạm giữa các đường ống với nhau và với cùng trình xây dựng cả về chiều ngang và chiều đứng;
- Các công trình cố gắng bố trí song song với nhau và với tim đường quy hoạch, hạn chế giao cắt nhau;
- Các đường ống bố trí trên hè đường, hoặc các dải phân cách, không bố trí dưới lòng đường khi không cần thiết.

9 GIẢI PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

9.1. Mục đích, căn cứ và phương pháp đánh giá

9.1.1. Mục đích đánh giá

- Đánh giá môi trường chiến lược (ĐMC) là việc phân tích, dự báo các tác động đến môi trường của đề án quy hoạch xây dựng trước khi phê duyệt nhằm đưa ra phương án tối ưu của đề án quy hoạch xây dựng đảm bảo phát triển bền vững (Thông tư 01/2011/TT-BXD, Chương I, Điều 2). Đây là nội dung quan trọng trong đề án Quy hoạch chi tiết 1/500.
- ĐMC có các nội dung chủ yếu sau:
 - + Xác định các vấn đề môi trường chính.



- + Phân tích hiện trạng và diễn biến môi trường khi chưa lập quy hoạch xây dựng: Đánh giá hiện trạng các khu vực bị ô nhiễm.
- + Phân tích diễn biến môi trường khi thực hiện quy hoạch xây dựng: Dự báo tác động đến môi trường do các hoạt động của khu đô thị trên cơ sở quy hoạch sử dụng đất.
- + Đề xuất các biện pháp khắc phục, giảm thiểu tác động tiêu cực của dự án đến môi trường.

9.1.2. Căn cứ pháp lý

- Luật bảo vệ môi trường do Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 29/11/2005.
- Căn cứ Nghị định số 80/2006/NĐ-CP ngày 08/09/2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường.
- Căn cứ Nghị định 140/2006/NĐ-CP ngày 22/11/2006 của Chính phủ quy định việc bảo vệ môi trường trong các khâu lập, thẩm định, phê duyệt và tổ chức thực hiện các chiến lược, quy hoạch, kế hoạch, chương trình và dự án phát triển.
- Nghị định số 29/2011/NĐ-CP ngày 18 tháng 04 năm 2011 của Chính phủ quy định về đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường, cam kết bảo vệ môi trường.
- Thông tư số 16/2009/TT-BTNMT ban hành ngày 07/10/2009 của Bộ Tài Nguyên và Môi Trường về quy định quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về môi trường.
- Thông tư số 25/2009/TT-BTNMT ban hành ngày 16/11/2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về quy định quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về môi trường.
- Thông tư 39/2010/TT- BTNMT ngày 16/12/2010 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về quy định quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về môi trường.
- QCVN 08:2008/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về chất lượng nước mặt.
- QCVN 09:2008/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về chất lượng nước ngầm.
- QCVN 14:2008/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nước thải sinh hoạt.
- QCVN 05:2009/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về chất lượng không khí xung quanh.
- QCVN 26:2010/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về tiếng ồn.

9.1.3. Phương pháp đánh giá

- Dựa vào các số liệu, tài liệu hiện trạng và quy hoạch trong thành phần hồ sơ đồ án quy hoạch, phân tích đánh giá các yếu tố môi trường hiện trạng, nghiên cứu dự báo tác động môi trường đô thị, đánh giá các giải pháp xử lý môi trường đã được đề xuất của các bộ môn chuyên ngành trong đồ án, đề xuất bổ sung định hướng cho các biện pháp bảo vệ môi trường bền vững của đô thị.

9.2. Các vấn đề môi trường chính

- Môi trường không khí: Bị tác động chính từ khí thải, bụi và tiếng ồn từ các phương tiện



thi công trên các tuyến đường.

- Môi trường nước: Nguồn gây ô nhiễm chính là nước thải từ khu vực dân cư. Ngoài ra nước mưa chảy tràn cũng làm nguồn nước bị nhiễm bẩn.
- Môi trường đất: Bị ảnh hưởng nhiều do hoạt động chuyển đổi chức năng sử dụng đất, làm thay đổi đa dạng sinh học và hệ sinh thái khu vực.

9.3. Phân tích hiện trạng và diễn biến môi trường khi chưa lập quy hoạch xây dựng

9.3.1. Hiện trạng môi trường không khí

- Theo báo cáo hiện trạng môi trường thì nồng độ các chất ô nhiễm như SO₂, CO và NO₂ tại khu vực trung bình giờ cũng như trung bình ngày thấp hơn hoặc bằng tiêu chuẩn cho phép về chất lượng không khí xung quanh. Sự tiếp xúc thường xuyên và lâu dài với các loại bụi hô hấp, hơi khí độc như: CO, SO₂, NO_x, NH₃... và các dung môi hữu cơ sẽ làm tăng nguy cơ nhiễm bệnh phế quản và có thể xuất hiện những bệnh về đường hô hấp.
- Mạng lưới giao thông một số đường đã có đường nhựa và đường bê tông, đường ven hồ đang là đường đất. Vì đây là khu vực trung tâm nên lượng xe qua lại tương đối nhiều vì vậy tác nhân ô nhiễm phần lớn là khí thải, bụi đường và tiếng ồn của xe cơ giới. Bên cạnh đó, nước thải ở một số vị trí chưa được xử lý, xả thẳng xuống hồ.

9.3.2. Hiện trạng môi trường nước

Cửa xả nước mưa cao hơn mặt đường đi bộ và vẫn còn thải nước sinh hoạt chung.

9.3.3. Hiện trạng môi trường đất

- Lớp bùn (chất thải) tích tụ dưới đáy hồ khiến môi trường nước bị thiếu ôxy và sản sinh ra nhiều chất độc như amoniac, nitrite, hydrogen sulfide... làm ảnh hưởng đến môi trường đất, và sinh thái.

9.4. Phân tích diễn biến môi trường khi thực hiện quy hoạch xây dựng

9.4.1. Môi trường không khí

Giai đoạn xây dựng của dự án

- Trong quá trình xây dựng các hạng mục xây dựng cơ sở hạ tầng sẽ phát sinh các nguồn ô nhiễm như bụi khí từ quá trình phát quang, san ủi, đào mương rãnh đặt cống, ống cấp nước, xây lắp,... sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến công nhân xây dựng và các khu dân cư lân cận.
- Ngoài ra các loại khí thải do hoạt động của phương tiện vận tải, thiết bị thi công (CO_x, NO_x, SO_x, Pb,...) cũng làm ô nhiễm môi trường không khí.
- Quá trình vận hành máy móc, thiết bị cũng gây ra tiếng ồn và các chấn động ảnh hưởng môi trường xung quanh khu vực thi công.

Giai đoạn hoạt động của dự án

- Hoạt động hành chính, dịch vụ, thương mại đi kèm với lượng phương tiện giao thông



ra vào khu vực sẽ làm gia tăng khí thải giao thông. Các loại khí này làm thay đổi thành phần không khí dẫn đến sự thay đổi khả năng hấp thụ và phản xạ nhiệt của lớp không khí, làm thay đổi điều kiện vi khí hậu cục bộ.

- Ô nhiễm tiếng ồn do sự lưu thông của xe cộ, đặc biệt là trên các tuyến đường trục chính đô thị, lượng xe lưu thông nhiều và liên tục gây ảnh hưởng đến sức khỏe con người.

Mức ồn cực đại của các loại xe cơ giới

Loại xe	Mức ồn (dBA)
Xe vận tải	93
Xe mô tô 4 thì	94
Xe mô tô 2 thì	80

- Độ ồn cực đại của các loại xe vượt quá tiêu chuẩn đối với khu vực công cộng, dân cư. Nếu mức ồn gia tăng sẽ ảnh hưởng lớn tới dân cư sống trong khu vực và người tham gia giao thông.
- Dân số tăng lên kéo theo sự gia tăng mạnh về nhu cầu tiêu thụ nhiên liệu (điện, xăng, dầu...) trong đó đa phần là nhiên liệu hóa thạch làm gia tăng tải lượng phát thải các chất ô nhiễm vào khí quyển và ảnh hưởng đến chất lượng môi trường không khí đô thị.

9.4.2. Môi trường nước

Giai đoạn xây dựng của dự án

- Hoạt động sinh hoạt tại các lán trại, nhà tạm của cán bộ và công nhân sẽ làm ô nhiễm môi trường nước cục bộ do phát sinh nước thải và chất thải nên cần phải có biện pháp thu gom và xử lý hợp lý, tránh ảnh hưởng đến các khu dân cư xung quanh.
- Nước thải trong quá trình xây dựng (tưới, rửa vật liệu...) không được thu gom sẽ chảy tràn trên mặt đất và có thể thấm vào đất gây ô nhiễm các nguồn nước tự nhiên.

Giai đoạn hoạt động của dự án

- Các nguyên nhân tác động đến môi trường nước có thể kể đến là nước mưa chảy tràn trên bề mặt cuốn theo bụi bẩn, rác; nước thải sinh hoạt khu công trình công cộng, khu dân cư. Trong thành phần nước thải sinh hoạt và các chất bài tiết có chứa nhiều loại vi sinh vật gây bệnh. Chất bài tiết bao gồm phân và nước tiểu trong đó có chứa nhiều mầm bệnh truyền nhiễm dễ dàng lây lan từ người bệnh đến người khỏe mạnh. Lượng chất hữu cơ của phân và nước tiểu có thể đánh giá qua các chỉ tiêu BOD5 hoặc các chỉ số tương tự... Các lượng nước thải trên cần được thu gom vào mạng lưới thoát nước để xử lý trước khi thải ra nguồn tiếp nhận, tuy nhiên đối với lượng nước mưa nhiễm bẩn khó có thể kiểm soát khi thu gom theo hệ thống riêng.
- Mật phủ đô thị sẽ thay đổi làm cho khả năng thấm của đất giảm đi, từ đó ảnh hưởng đến dòng chảy và lưu lượng của nguồn nước ngầm và nước mặt.

9.4.3. Môi trường đất

- Quá trình thay đổi cơ cấu sử dụng đất làm mất đi môi trường sống của một số loài sinh vật dẫn đến thay đổi thành phần, tính chất đất; sau đó quá trình bê tông hóa sẽ làm mất một diện tích lớn bề mặt tự nhiên, gây xáo trộn địa hình, khả năng hấp thụ nhiệt và nước giảm mạnh, môi trường sống cho các sinh vật sản xuất (cây xanh, vi khuẩn) có lợi cho đất cũng không còn dẫn đến suy giảm đa dạng sinh học và ảnh hưởng lớn đến hệ sinh thái đô thị.

9.4.4. Chất thải rắn phát sinh

- Chất thải phát sinh chủ yếu từ công tác phát quang trong khu vực là các loại cây tạp, cây lâu năm là các loại rác hữu cơ dễ phân hủy nên có thể chôn lấp hoặc thu gom làm nhiên liệu đốt.
- Các loại nguyên vật liệu xây dựng phế thải, rơi vãi như sắt, thép vụn, gạch, đá, xi măng,... trong quá trình thi công là chất thải rắn xây dựng. Chất thải này không thải ra môi trường mà sẽ được tái sử dụng, bán phế liệu (sắt, thép...) và thu gom xử lý.
- Các loại rác như bao bì (giấy, nhựa, thủy tinh), thực phẩm dư thừa,... phát sinh chủ yếu từ quá trình sinh hoạt của người dân trong khu vực. Chất thải rắn sinh hoạt có tải lượng hữu cơ cao, dễ phân hủy và nhanh chóng gây mùi hôi nên phải được thu gom xử lý nhanh chóng.

9.4.5. Các tác động không liên quan đến chất thải

Tác động xã hội

- Các khu trung tâm thương mại, bến thủy được xây dựng sẽ tạo điều kiện thuận lợi để phát triển kinh tế xã hội, chuyển dịch cơ cấu kinh tế và cơ cấu lao động của đô thị, thu hút lao động địa phương và các khu vực lân cận, tạo việc làm, nâng cao thu nhập cho người dân.
- Khu nhà ở hiện đại tạo điều kiện sống tốt hơn cho người dân, ổn định cuộc sống và đáp ứng các tiện nghi phù hợp với sự phát triển của khu vực.
- Ngoài ra vấn đề tái định cư cho người dân mất đất cần phải được chú trọng, đảm bảo việc làm ổn định cho người dân, đồng thời góp phần ổn định kinh tế xã hội khu vực.

Đối với hoạt động giao thông khu vực

Khi gia tăng một lượng xe cộ lớn tham gia vận chuyển sẽ gây ảnh hưởng đến hoạt động giao thông khu vực, gia tăng mật độ giao thông gây ảnh hưởng đến sự đi lại của người dân xung quanh khu vực đặc biệt vào các mùa du lịch cao điểm.

Đối với cảnh quan và khí hậu

- Quá trình phát triển đô thị sẽ làm thay đổi các cảnh quan hiện có, vì vậy cần phải khai thác hợp lý, bảo tồn các giá trị cảnh quan, sông hồ đẹp.
- Chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp thành đất đô thị sẽ góp phần làm tăng nồng độ khí thải nhà kính, hệ thực vật suy giảm sẽ ảnh hưởng đến khả năng hấp



thụ CO₂, biến đổi vi khí hậu.

- Đô thị phát triển, cuộc sống ngày càng hiện đại sẽ gây ra nhiều hệ lụy đến môi trường đặc biệt là biến đổi khí hậu, từ đó dẫn đến các hiện tượng thời tiết cực đoan như hạn hán, lũ lụt, lốc xoáy...

9.5. Đề xuất các biện pháp khắc phục, giảm thiểu tác động tiêu cực của dự án đến môi trường

9.5.1. 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 nóng.
- Điểm tập trung rác thải cần được lát nền xi măng hoặc gạch; có hàng cây xanh cách ly xung quanh, thường xuyên được phun hóa chất khử mùi. Cần được thiết kế để thu gom nước rỉ rác, tránh chảy tràn ra xung quanh.
- Trồng cây xanh ven đường, trong khu vực công trình công cộng - dịch vụ và khu nhà ở góp phần giảm khí thải CO₂, điều hòa vi khí hậu và trong lành không khí.

9.5.2. 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 mới được đổ vào hệ thống cống thoát nước bản 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.

9.5.3. Giảm thiểu ô nhiễm do chất thải rắn

- Việc thu gom rác thải sinh hoạt trong khu vực được thực hiện theo phương thức thu gom của công ty Môi trường đô thị thu gom rác ở các trục đường chính; UBND Phường, tổ đội tổ chức thu gom rác tại các trục đường phụ, hẻm theo các đội. Rác thu gom không cần phân loại, thu gom bằng phương tiện phổ thông xe đẩy theo giờ nhất định (mỗi ngày 1-2 lần), sau đó đưa về các điểm tiếp nhận rác tập trung theo giờ ấn định. Kinh phí cho hoạt động thu gom của các đội này được lấy từ nguồn thu phí thu gom rác của các hộ gia đình.

9.5.4. 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.

- Dự án hình thành kéo theo sự gia tăng dân số, nhu cầu lao động việc làm cũng tăng nhanh nên cần có chính sách cụ thể để đáp ứng kịp thời nhu cầu này.
- Tuyên truyền, vận động ý thức người dân thực hiện nếp sống văn minh đô thị, đẩy lùi tệ nạn xã hội.

9.6. Chương trình giám sát môi trường

9.6.1. Giám sát chất lượng không khí

- Thông số giám sát: Vi khí hậu, bụi tổng cộng, tiếng ồn, nhiệt độ, SO₂, NO₂, CO.
- Vị trí giám sát: 2 vị trí (thể hiện trong bản vẽ đánh giá môi trường chiến lược).
- Tiêu chuẩn so sánh: QCVN 05:2009/BTNMT, QCVN 26:2010/BTNMT.
- Tần suất giám sát: Tần suất tối thiểu 6 tháng/ 1 lần (2 lần/năm) và giám sát đột xuất khi có sự cố môi trường hay có ý kiến khiếu nại của người dân địa phương.

9.6.2. Giám sát chất lượng nước

- Thông số giám sát: pH, BOD₅, SS, amoni, dầu mỡ, Coliform.
- Vị trí giám sát: 2 vị trí (thể hiện trong bản vẽ đánh giá môi trường chiến lược).
- Tiêu chuẩn so sánh: QCVN 14:2008/BTNMT.
- Tần suất giám sát: Tần suất tối thiểu 3 tháng / 1 lần (4 lần/năm) và giám sát đột xuất khi có sự cố môi trường hay có ý kiến khiếu nại của người dân địa phương.

9.6.3. 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: Tần suất tối thiểu 6 tháng / 1 lần (2 lần/năm) và giám sát đột xuất khi có sự cố môi trường hay có ý kiến khiếu nại của người dân địa phương.

9.6.4. Giám sát khác

- Giám sát an toàn và sức khỏe định kỳ: 1 năm / 1 lần.
- Tập huấn phòng cháy chữa cháy: 1 năm / 1 lần.
- Tập huấn sơ cấp cứu: 1 năm / 1 lần.
- Tập huấn vệ sinh và phân loại, xử lý chất thải rắn: 1 năm / 1 lần



10 KHÁI TOÁN KINH PHÍ ĐẦU TƯ CÁC HẠNG MỤC

- Tổng mức đầu tư xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật là: 236.769.091.022 đồng
- Nguồn vốn: ngân sách và xã hội hóa.

Bảng dự toán chi tiết các hạng mục công trình

(xem phụ lục đính kèm)

Ghi chú: Kinh phí đầu tư được tạm tính mang tính dự báo, giá trị tổng dự toán đầu tư và kinh phí xây dựng cụ thể sẽ được xác định chính xác tại thời điểm thực hiện dự án và được cơ quan có thẩm quyền quyết định.



CHƯƠNG 5 - KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

1 KẾT LUẬN

Công tác lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư Phước Thắng, phường Phước Thắng, thành phố Hồ Chí Minh để phù hợp với điều kiện thực tế triển khai là hết sức cần thiết, nhằm phục vụ kế hoạch di dời các hộ dân cho việc giải phóng mặt bằng các dự án của thành phố, cụ thể hóa định hướng của quy hoạch chung đến năm 2035. Dự án còn góp phần chỉnh trang đô thị, phát triển cơ sở hạ tầng và làm kang trang hơn bộ mặt đô thị khu vực Vũng Tàu theo định hướng quy hoạch tổng thể chung của thành phố Hồ Chí Minh.

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư Phước Thắng, phường Phước Thắng, thành phố Hồ Chí Minh là một đồ án được UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cũ và UBND phường Phước Thắng, thành phố Hồ Chí Minh cùng các cấp chính quyền quan tâm sâu sát trong suốt quá trình thực hiện và rất cấp thiết đối với sự phát triển kinh tế – xã hội của địa phương.

2 KIẾN NGHỊ

Để đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 khu tái định cư Phước Thắng, phường Phước Thắng, thành phố Hồ Chí Minh được thực hiện có hiệu quả và đúng hướng, mang tính thực tiễn, kiến nghị:

- Các cấp có thẩm quyền sớm phê duyệt đồ án để làm cơ sở pháp lý để triển khai công tác chuẩn bị đầu tư xây dựng.
- Cần quản lý chặt chẽ việc sử dụng đất đai theo quy hoạch được phê duyệt.
- Dựa trên kế hoạch thực hiện quy hoạch, chính quyền và đơn vị đầu tư cần phối hợp, tiến hành lập dự án đầu tư ưu tiên và thực hiện xây dựng dự án đảm bảo đồng bộ, chất lượng.



PHỤ LỤC



BẢNG TỔNG MỨC ĐẦU TƯ

STT	CHI PHÍ	KÍ HIỆU	CÔNG THỨC TÍNH	THÀNH TIỀN		
				CHƯA THUẾ	THUẾ VAT	SAU VAT
I	CHI PHÍ XÂY DỰNG (QĐ 409/QĐ-BXD)	Gxd		168.596.520.000	16.859.652.000	185.456.172.000
A	Chi phí xây dựng công trình HTKT khu đô thị (Bảng 57 & Bảng 100)	Ghtkt	$23,5 * 1,074 * 6.680.000.000$	168.596.520.000	16.859.652.000	185.456.172.000
II	CHI PHÍ THIẾT BỊ (QĐ 409/QĐ-BXD)	Gtb	$23,5 * 1,074 * 390.000.000$	9.843.210.000	984.321.000	10.827.531.000
III	CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN (Thông tư 10/2021/TT-BXD)	Gqlda	$Gqlda1 + Gqlda2$	2.796.151.000	0	2.796.151.000
1	Phân công trình HTKT	Gqlda	$1,567\% * Gxd + Gtb$	2.796.151.000		2.796.151.000
IV	CHI PHÍ TƯ VẤN (Thông tư 10/2021/TT-BXD)	Gtv	$TV1 + TV2 + ... + TV20$	7.983.104.330	656.831.741	8.641.321.071
1	Chi phí lập báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư	TV1	$0,065\% * Gxd + Gtb$	115.986.000	9.279.000	125.265.000
2	Chi phí lập nhiệm vụ khảo sát địa chất bước lập BCNCKT	TV2	$3\% * Gksdc$	4.562.000	365.000	4.927.000
3	Chi phí lập nhiệm vụ khảo sát địa hình bước lập BCNCKT	TV3	$3\% * Gksdh$	6.398.000	512.000	6.910.000
4	Chi phí khảo sát địa chất bước lập BCNCKT	TV4	Tạm tính	152.077.000	12.166.000	164.243.000
5	Chi phí khảo sát địa hình bước lập BCNCKT	TV5	Tạm tính	213.274.000	17.062.000	230.336.000
6	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi	TV6	$0,307\% * Gxd + Gtb$	547.810.000	43.825.000	591.635.000
7	Chi phí Thiết kế kỹ thuật và dự toán cắm mốc ranh giới quy hoạch, đo đạc chỉnh lý, lập mảnh trích đo địa chính	TV7	$7\% * Gđđbđdc$	32.900.000	2.632.000	35.532.000

BẢNG TỔNG MỨC ĐẦU TƯ

STT	CHI PHÍ	KÍ HIỆU	CÔNG THỨC TÍNH	THÀNH TIỀN		
				CHƯA THUẾ	THUẾ VAT	SAU VAT
8	Lập bản đồ địa chính tỷ lệ 1/500 cắm mốc xác định ranh giới, trích lục, trích đo thửa đất thu hồi	TV8	Tạm tính: 20.000.000 * 23,5ha	470.000.000	37.600.000	507.600.000
9	Chi phí lập nhiệm vụ khảo sát bước thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở	TV9	3%*Gksdh	1.500.000	120.000	1.620.000
10	Chi phí khảo sát địa hình bước thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở	TV10	Tạm tính	50.000.000	4.000.000	54.000.000
11	Chi phí thiết kế bản vẽ thi công phần HTKT	TV11	1,440% Ghtkt	2.427.790.000	194.223.000	2.622.013.000
12	Chi phí giám sát thi công xây dựng theo công trình hạ tầng kỹ thuật	TV12	1,242% Ghtkt	2.093.969.000	167.518.000	2.261.487.000
13	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị theo công trình hạ tầng kỹ thuật	TV13	0,803% Gtb	79.041.000	6.323.000	85.364.000
14	Chi phí lập Báo cáo đánh giá tác động môi trường	TV14	Tạm tính	909.091.000	90.909.000	1.000.000.000
15	Chi phí lập HSMT theo công trình HTKT	TV15		83.407.000	6.672.000	90.079.000
15.1	Chi phí lập HSMT thi công xây lắp		0,081% * Gxd*45%	61.453.000	4.916.000	66.369.000
15.2	Chi phí lập HSMT tư vấn thiết kế		0,816% * TV11*45%	8.915.000	713.000	9.628.000
15.3	Chi phí lập HSMT tư vấn giám sát thi công xây dựng		0,816% * TV12*45%	7.689.000	615.000	8.304.000
15.4	Chi phí lập HSMT tư vấn Khảo sát, lập BC ĐGĐMT		0,816% * TV13*45%	3.338.000	267.000	3.605.000
15.5	Chi phí lập HSMT tư vấn lập BCNCKT		0,816% * TV6*45%	2.012.000	161.000	2.173.000
16	Chi phí đánh giá HSĐT theo công trình HTKT	TV16		101.942.571	8.156.000	110.098.571

BẢNG TỔNG MỨC ĐẦU TƯ

STT	CHI PHÍ	KÍ HIỆU	CÔNG THỨC TÍNH	THÀNH TIỀN		
				CHƯA THUẾ	THUẾ VAT	SAU VAT
16.1	Chi phí đánh giá HSDT thi công xây lắp		$0,081\% * G_{xd} * 55\%$	75.110.000	6.009.000	81.119.000
16.2	Chi phí đánh giá HSDT tư vấn thiết kế		$0,816\% * TV11 * 55\%$	10.896.000	872.000	11.768.000
16.3	Chi phí đánh giá HSDT tư vấn giám sát thi công xây dựng		$0,816\% * TV12 * 55\%$	9.398.000	752.000	10.150.000
16.4	Chi phí đánh giá HSDT tư vấn Khảo sát, lập BC ĐGĐMT		$0,816\% * TV13 * 55\%$	4.080.000	326.000	4.406.000
16.5	Chi phí đánh giá HSDT tư vấn lập BCNCKT		$0,816\% * TV6 * 55\%$	2.458.571	197.000	2.655.571
17	Chi phí thẩm tra thiết kế	TV17	$0,081\% * G_{xd}$	136.563.000	10.925.000	147.488.000
18	Chi phí thẩm tra dự toán	TV18	$0,077\% * G_{xd}$	129.819.000	10.386.000	140.205.000
19	Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu xây lắp (Nghị định 24/2024/NĐ-CP)	TV19	$TV19.1 + \dots + TV19.5$	180.597.000	14.448.000	195.045.000
19.1	Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu thi công xây lắp		$0,100\% * G_{xd} + G_{tb}$	168.597.000	13.488.000	182.085.000
19.2	Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu gói thầu tư vấn thiết kế		Giá trị tối thiểu	3.000.000	240.000	3.240.000
19.3	Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu gói thầu giám sát thi công xây dựng		Giá trị tối thiểu	3.000.000	240.000	3.240.000
19.4	Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu gói thầu Tư vấn lập báo cáo ĐGĐMT		Giá trị tối thiểu	3.000.000	240.000	3.240.000
19.5	Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu gói thầu Tư vấn lập BCNCKT		Giá trị tối thiểu	3.000.000	240.000	3.240.000

BẢNG TỔNG MỨC ĐẦU TƯ

STT	CHI PHÍ	KÍ HIỆU	CÔNG THỨC TÍNH	THÀNH TIỀN		
				CHƯA THUẾ	THUẾ VAT	SAU VAT
20	Chi phí thẩm định HSMT các gói thầu (Nghị định 24/2024/NĐ-CP)	TV20	TV20.1+...+TV20.4	177.118.759	14.169.741	191.288.500
20.1	Chi phí thẩm định HSMT thi công xây lắp		0,100% * Gxd+Gtb	168.597.000	13.488.000	182.085.000
20.2	Chi phí thẩm định HSMT gói thầu tư vấn thiết kế		Giá trị tối thiểu	2.427.790	194.223	2.622.013
20.3	Chi phí thẩm định HSMT gói thầu giám sát thi công xây dựng		Giá trị tối thiểu	2.093.969	167.518	2.261.487
20.4	Chi phí thẩm định HSMT gói thầu Tư vấn lập báo cáo ĐGTĐMT		Giá trị tối thiểu	2.000.000	160.000	2.160.000
20.5	Chi phí thẩm định HSMT gói thầu Tư vấn lập BCNCKT		Giá trị tối thiểu	2.000.000	160.000	2.160.000
21	Chi phí thẩm định giá (tạm tính)	TV21	Tạm tính	69.259.000	5.541.000	76.185.000
V	CHI PHÍ KHÁC			2.589.998.951	225.149.000	2.709.397.951
1	Phí thẩm định dự án đầu tư (TT 28/2023/TT-BTC)	K1	0,010% * TMĐT*150%	35.515.364		35.515.364
2	Phí thẩm định thiết kế BVTC (TT 27/2023/TT-BTC)	K2	0,016% * Gxd	26.975.000		26.975.000
3	Phí thẩm định dự toán (TT 27/2023/TT-BTC)	K3	0,015% * Gxd	25.289.000		25.289.000
4	Chi phí bảo hiểm công trình (NĐ 67/2023/NĐ-CP)	K4	0,250% * Gxd	421.491.000	42.149.000	463.640.000
5	Chi phí kiểm toán công trình (NĐ 99/2021/NĐ-CP)	K5		639.708.942	63.971.000	703.679.942
5.1	Chi phí kiểm toán công trình	K5.1	0,304% * (TMĐT-DP)	639.708.942	63.971.000	703.679.942

BẢNG TỔNG MỨC ĐẦU TƯ

STT	CHI PHÍ	KÍ HIỆU	CÔNG THỨC TÍNH	THÀNH TIỀN		
				CHƯA THUẾ	THUẾ VAT	SAU VAT
6	Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán công trình (NĐ 99/2021/NĐ-CP)	K6		210.430.573	0	210.430.573
6.1	<i>Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán công trình</i>	K6.1	$0,200\% * (TMĐT-DP) * 0,5$	210.430.573		210.430.573
7	Chi phí rà phá bom mìn vật nổ	K7	Tạm tính: $45.000.000 * 23,5ha$	1.057.500.000	105.750.000	1.057.500.000
8	Chi phí kiểm tra nghiệm thu công trình (TT 10/2021/TT-BXD)	K9	Phụ lục 03	165.986.000	13.279.000	179.265.000
9	Phí thẩm định PCCC (Thông tư 258/2016/TT-BTC)	K10	$0,003\% * TMĐT$	7.103.073		7.103.073
VI	DỰ PHÒNG PHÍ		Phụ lục 04	23.944.107.000	2.394.411.000	26.338.518.000
	TỔNG CỘNG		I+II+...+VI	215.753.091.281	21.120.364.741	236.769.091.022

PHỤ LỤC 03: CHI PHÍ KIỂM TRA CÔNG TÁC NGHIỆM THU CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

STT	NỘI DUNG CÔNG VIỆC	KÝ HIỆU	DIỄN GIẢI CÁCH TÍNH			THÀNH TIỀN
			ĐƠN VỊ	SỐ LƯỢNG	SỐ NGÀY * ĐƠN GIÁ CÔNG	
I	CHI PHÍ CHUYÊN GIA	Ccg		Ckspa+Cbcpa		79.000.000
1.1	Lương chuyên gia (Kỹ sư xây dựng 1)	Ccg1.1		1 *	10 *	1.100.000
1.3	Lương chuyên gia (Kỹ sư xây dựng 2)	Ccg1.3		1 *	10 *	700.000
1.4	Lương chuyên gia (Kiến trúc sư 1)	Ccg1.4		1 *	10 *	1.100.000
1.5	Lương chuyên gia (Kỹ sư cấp thoát nước 1)	Ccg1.7		1 *	10 *	1.100.000
1.6	Lương chuyên gia (Kỹ sư cấp thoát nước 2)	Ccg1.8		2 *	10 *	700.000
1.7	Lương chuyên gia (Kỹ sư cơ điện 1)	Ccg1.9		1 *	10 *	1.100.000
1.8	Lương chuyên gia (Kỹ sư cơ điện 2)	Ccg1.10		2 *	10 *	700.000
II	CHI PHÍ QUẢN LÝ	Cql		55%*Ccg		43.450.000
III	CHI PHÍ KHÁC	Ck		Ck1+...+Ck4		36.600.000
1	Xe trung chuyển	Ck1	Xe	2 *	10 *	380.000
2	Công tác phí	Ck2	Ngày	9 *	10 *	200.000
3	Tổ chức kiểm tra nghiệm thu	Ck3	Lần			10.000.000
4	In ấn hồ sơ, tài liệu	Ck4				1.000.000
IV	THU NHẬP CHỊU THUẾ TÍNH TRƯỚC	TL		6%*(Ccg+Cql)		6.936.000
V	CỘNG	TC		Ccg+Cql+Ck+TL		165.986.000
VI	VAT 10%	VAT (8%)				13.279.000
VII	TỔNG CỘNG	Ctv				179.265.000



PHÁP LÝ



**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ VŨNG TÀU**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: 513A /TB-UBND

Vũng Tàu, ngày 24 tháng 4 năm 2025

THÔNG BÁO

Kết luận cuộc họp nghe báo cáo phương án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư Phước Thắng, Phường 12, thành phố Vũng Tàu

Ngày 24/4/2025, tại Hội trường, Trụ sở HĐND và UBND thành phố Vũng Tàu, UBND thành phố Vũng Tàu đã tổ chức cuộc họp nghe báo cáo phương án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư Phước Thắng, Phường 12, thành phố Vũng Tàu. Ông Nguyễn Phúc Hoàng, Chủ tịch UBND thành phố Vũng Tàu chủ trì cuộc họp.

Thành phần tham dự cuộc họp gồm có: ông Nguyễn Trọng Thụy – Phó Chủ tịch UBND thành phố Vũng Tàu, đại diện lãnh đạo các Đơn vị: Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài chính – Kế hoạch, Phòng Văn hóa, Khoa học và Thông tin, Văn phòng HĐND và UBND thành phố Vũng Tàu, Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất thành phố Vũng Tàu, UBND Phường 12 và Đơn vị tư vấn (theo Giấy mời số 304/GM-UBND ngày 44/4/2025 của UBND thành phố Vũng Tàu).

Sau khi nghe Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất thành phố Vũng Tàu và Đơn vị tư vấn báo cáo phương án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư Phước Thắng, Phường 12, thành phố Vũng Tàu và trên cơ sở ý kiến thảo luận của các thành viên dự họp, ông Nguyễn Phúc Hoàng – Chủ tịch UBND thành phố Vũng Tàu thống nhất kết luận như sau:

- Tại cuộc họp, cơ quan, đơn vị tham dự thống nhất lựa chọn Phương án 2 do Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất thành phố Vũng Tàu và Đơn vị tư vấn báo cáo tại cuộc họp làm phương án chọn để tiếp tục nghiên cứu, hoàn thiện.

- Giao Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất thành phố Vũng Tàu, Đơn vị tư vấn tiếp thu ý kiến của các cơ quan, đơn vị dự họp, hoàn chỉnh hồ sơ trình UBND thành phố Vũng Tàu xem xét, phê duyệt theo đúng quy định pháp luật. Trong đó lưu ý: đồ án quy hoạch phải tuân thủ quy hoạch chung, quy hoạch phân khu được duyệt, tiêu chuẩn xây dựng, quy chuẩn xây dựng hiện hành, đảm bảo các nội dung về tổ chức giao thông, mật độ cây xanh, bãi đỗ xe. **Hoàn thành trước ngày 07/5/2025.**



Thừa lệnh Chủ tịch UBND thành phố Vũng Tàu, Văn phòng HĐND và UBND thành phố Vũng Tàu thông báo kết luận cuộc họp để các Cơ quan, đơn vị liên quan biết, thực hiện./.

Nơi nhận:

- UBND Tỉnh (b/c);
- Thường trực Thành ủy, HĐND TP (b/c);
- Chủ tịch, các PCT UBND TPVT (b/c);
- Các cơ quan, đơn vị theo thành phần họp;
- Chánh Văn phòng;
- Lưu: VT, P.QLĐT.

TL. CHỦ TỊCH
CHỦ TỊCH VĂN PHÒNG



[Handwritten signature]

Trần Thị Xuân

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ VŨNG TÀU**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 5842 /QĐ-UBND

Vũng Tàu, ngày 15 tháng 09 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu tái định cư Phước Thắng, Phường 12, thành phố Vũng Tàu**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VŨNG TÀU

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Kiến trúc ngày 13/6/2019;

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

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;

Căn cứ Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị; Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị;

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



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

Căn cứ Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 17/5/2019 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 2367/QĐ-UBND ngày 17/8/2020 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc phê duyệt Quy định quản lý kèm theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 3081/QĐ-UBND ngày 06/10/2021 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Bắc Vũng Tàu, thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Thông báo số 572-TB/TU ngày 19/7/2021 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về phương án bố trí quỹ đất tái định cư cho các dự án trên địa bàn thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Thông báo số 145/TB-UBND ngày 06/4/2022 của UBND Tỉnh về Kết luận của đồng chí Nguyễn Công Vinh - Phó Chủ tịch UBND Tỉnh tại cuộc họp nghe báo cáo tình hình thực hiện các dự án tái định cư và nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Thông báo số 62/TB-UBND ngày 27/02/2023 của UBND Tỉnh về Kết luận của đồng chí Nguyễn Công Vinh - Phó Chủ tịch UBND Tỉnh tại cuộc họp nghe báo cáo tình hình thực hiện các dự án tái định cư và nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Văn bản số 4136/UBND-VP ngày 11/4/2023 của UBND Tỉnh về dự án Khu đô thị Phước Thắng tại Phường 12, thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Văn bản số 4335/SXD-QHKT ngày 10/10/2022 của Sở Xây dựng về việc giới thiệu địa điểm để thực hiện các thủ tục dự án Khu tái định cư Phước Thắng (khu 24ha) tại Phường 12, thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Quyết định số 5834/QĐ-UBND ngày 29/10/2009 của UBND thành phố Vũng Tàu về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm tiểu thủ công nghiệp và đô thị Phước Thắng tại Phường 12, thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Văn bản số 1261/UBND-QLĐT ngày 08/3/2023 của UBND thành phố Vũng Tàu về việc chấp thuận chủ trương và giao Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng 1 tổ chức khảo sát, nghiên cứu lập phương án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Phước Thắng, Phường 12, thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Thông báo số 1300A/TB-UBND ngày 26/7/2023 của UBND thành phố Vũng Tàu về Kết luận cuộc họp Hội đồng thẩm định Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư Phước Thắng, Phường 12, thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Văn bản số 4136/SXD-QHKT ngày 24/8/2023 của Sở Xây dựng về việc ý kiến về Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư Phước Thắng Phường 12, thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Văn bản của các Sở ngành tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu góp ý kiến về Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư Phước Thắng, Phường 12, thành phố Vũng Tàu: Văn bản số 2583/SXD-QHKT ngày 01/6/2023 của Sở Xây dựng; Văn bản số 3422/STNMT-QLDD ngày 02/6/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường; Văn bản số 1734/SKHĐT-TH ngày 23/5/2023 của Sở Kế hoạch và Đầu tư; Văn bản số 2489/SGTVT-KHTC ngày 06/6/2023 của Sở Giao thông vận tải; Văn bản số 1741/SGDDĐT-KHTC ngày 23/5/2023 của Sở Giáo dục và Đào tạo; Văn bản số 2372/SNN-NVTH ngày 13/6/2023 của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Văn bản số 1768/SCT-QLCN ngày 10/7/2023 của Sở Công thương; Văn bản số 2513/BCH-TM ngày 20/6/2023 của Bộ chỉ huy quân sự Tỉnh; Văn bản số 1463/BCH-TM ngày 18/5/2023 của Bộ chỉ huy Bộ đội biên phòng Tỉnh; Văn bản số 1794/CAT-ANKT ngày 14/6/2023 của Công an Tỉnh; Văn bản số 1585/CĐ-HC ngày 04/7/2023 của Chi đội kiểm ngư số 2 - Bộ Tư lệnh vùng 2; Văn bản số 318/PTN-QLĐT ngày 09/6/2023 của Công ty Cổ phần Phát triển nhà Tỉnh; Văn bản số 21/2023/CV-HKTS ngày 20/7/2023 của Hội Kiến trúc sư Tỉnh; Văn bản số 76/HXD ngày 23/6/2023 của Hội Xây dựng Tỉnh;

Trên cơ sở các phiếu lấy ý kiến cộng đồng dân cư về nội dung Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư Phước Thắng Phường 12, thành phố Vũng Tàu được UBND Phường 12 tổng hợp kết quả lấy ý kiến tại Văn bản số 1493/UBND-ĐC ngày 19/6/2023;

Trên cơ sở phiếu biểu quyết của các thành viên UBND thành phố Vũng Tàu theo đề nghị của UBND thành phố Vũng Tàu tại Văn bản số 6546/UBND-VP ngày 29/8/2023 về Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư Phước Thắng Phường 12, thành phố Vũng Tàu (kết quả 17/17 phiếu biểu quyết đồng ý, đạt tỷ lệ 100%);

Xét đề nghị của Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng 1 tại Tờ trình số 1286/TTr-BQLDA1 ngày 28/8/2023 về việc đề nghị thẩm định, phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư Phước Thắng Phường 12, thành phố Vũng Tàu; Báo cáo thẩm định số 2314/BC-QLĐT ngày 29/8/2023 của Phòng Quản lý đô thị về Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư Phước Thắng Phường 12, thành phố Vũng Tàu.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư Phước Thắng, Phường 12, thành phố Vũng Tàu với nội dung như sau:

1. Phạm vi, ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch:

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết 1/500 Khu tái định cư Phước Thắng, Phường 12, thành phố Vũng Tàu có giới hạn như sau:

- Phía Đông giáp : Đường Võ Nguyên Giáp;
- Phía Tây giáp : Chi đội Kiểm ngư;
- Phía Nam giáp : Đường vào chi đội Kiểm ngư;



- Phía Bắc giáp : Rạch Cây Khế.

Thuộc địa phận Phường 12, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Quy mô và tính chất:

- Quy mô diện tích: khoảng 23,5 ha;

- Quy mô dân số: khoảng 9.000 người.

- Tính chất: là khu nhà ở tái định cư và nhà ở xã hội phục vụ công tác giải phóng mặt bằng cho các dự án, phục vụ nhu cầu về nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Vũng Tàu.

(Phạm vi ranh giới, quy mô diện tích, dân số sẽ được xác định cụ thể cho phù hợp trong quá trình nghiên cứu lập đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500)

3. Quy hoạch sử dụng đất:

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

- Đất ở.
- Đất công trình công cộng.
- Đất công viên cây xanh, thể dục thể thao.
- Đất giao thông, bãi đỗ xe, hạ tầng kỹ thuật.

(Tỷ lệ các loại đất sẽ được xác định cụ thể ở bước lập đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 trên cơ sở đảm bảo tuân thủ các quy hoạch đô thị cấp trên được phê duyệt)

4. Phân khu chức năng:

Tổng mặt bằng khu đất lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, dự kiến phân các khu chức năng như sau:

- Đất xây dựng công trình gồm:
 - + Khu nhà ở: nhà ở tái định cư, nhà ở xã hội.
 - + Khu công trình công cộng: bao gồm trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học cơ sở, trụ sở khu phố, chợ,...
- Đất công viên cây xanh, thể dục thể thao;
- Đất giao thông, bãi đỗ xe và hệ thống hạ tầng kỹ thuật *(trạm xử lý nước thải, bến cảng,...)*.

5. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

Theo Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu đến năm 2035 và Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Bắc Vũng Tàu, thành phố Vũng Tàu đã được UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định số 3081/QĐ-UBND ngày 06/10/2021, Quy chuẩn và Tiêu chuẩn hiện hành.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- Chuẩn bị kỹ thuật: xác định cốt xây dựng đối với từng ô phố, phù hợp với quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, thiết kế san nền và tính toán khối lượng đào đắp. Đề xuất các giải pháp thoát nước mưa: lưu vực và hướng thoát, nạo vét

suối, ao hồ, thiết kế hệ thống thoát nước mưa, giải pháp giảm thiểu ảnh hưởng biến đổi khí hậu; tính toán kinh phí đầu tư.

- Giao thông: xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hóa quy hoạch chung, quy hoạch phân khu về vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe; hào và tuynel kỹ thuật; tính toán kinh phí đầu tư.

- Cấp nước: Xác định chỉ tiêu, nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô công trình nhà máy, trạm bơm nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết; Tính toán kinh phí đầu tư.

- Cấp điện và chiếu sáng: xác định chỉ tiêu, nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế và hệ thống chiếu sáng đô thị; tính toán kinh phí đầu tư.

- Thông tin liên lạc - cáp truyền hình: xác định chỉ tiêu, nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc và cáp truyền hình; các giải pháp và phương án thiết kế; tính toán kinh phí đầu tư.

- Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn: xác định tổng lượng nước thải và rác thải; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước thải, chất thải; đưa ra các giải pháp giữ nước mưa, tăng độ ẩm đất (*nhất là cho các tháng khô hạn*) nhằm cải thiện môi trường, phát triển thảm thực vật; tính toán kinh phí đầu tư.

- Quy hoạch cây xanh: thiết kế quy hoạch các khu vực trồng cây xanh; xác định các loại cây xanh phù hợp với quy hoạch cây xanh thành phố Vũng Tàu; xác định chi phí trồng cây xanh.

(Hồ sơ hạ tầng kỹ thuật được thể hiện trong các bản vẽ điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 kèm theo Quyết định phê duyệt và sẽ được thiết kế cụ thể chi tiết trong hồ sơ dự án đầu tư, thiết kế cơ sở và thiết kế kỹ thuật thi công công trình, trên cơ sở thỏa thuận đầu nối với các cơ quan quản lý chuyên ngành).

7. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị:

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan hài hòa giữa khu vực dự án với cảnh quan thiên nhiên và khu vực lân cận, tạo được các điểm nhấn kiến trúc tại các vị trí có tầm nhìn và trên các tuyến đường chính trong khu vực. Tạo không gian kiến trúc hiện đại, môi trường sống tiện nghi, gần gũi với thiên nhiên.

- Đưa ra quan điểm và nguyên tắc thiết kế đô thị.

- Đề xuất ý tưởng thiết kế đô thị.

- Đưa ra các mục tiêu chiến lược thiết kế đô thị.

- Hướng dẫn thiết kế đô thị cho khu vực:

+ Trục không gian kiến trúc cảnh quan chủ đạo và các vùng kiểm soát.

+ Hướng dẫn thiết kế đô thị về không gian công cộng và công trình điểm nhấn.

+ Hướng dẫn thiết kế đô thị về công viên cây xanh và không gian mở.

+ Hướng dẫn thiết kế đô thị về mật độ xây dựng.

+ Hướng dẫn thiết kế đô thị về tầng cao và hệ số sử dụng đất.

- Hướng dẫn thiết kế đô thị các vùng kiểm soát.

- Hướng dẫn thiết kế đô thị về tiện ích đô thị.
- Đề xuất phương án tổ chức các hạng mục công trình nhằm đảm bảo sự gắn kết và liên hệ giữa các chức năng trong khu vực và các khu vực liền kề.
- Xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm (*các công trình ngầm, các công trình nhà ở có xây dựng tầng hầm,...*)
- Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan đô thị bao gồm chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng nền đường, cốt xây dựng vỉa hè cho tất cả các tuyến đường; quy định chiều cao tối đa cho công trình; quy định hình khối kiến trúc, mặt đứng, mái hiên, ô văng, ban công của các công trình; quy định màu sắc, ánh sáng, vật liệu xây dựng công trình; quy định cụ thể giới hạn chiều cao tầng một (*hoặc tầng trệt*) trở xuống, kích thước và cốt cao độ của các ban công, lô gia, mái,...
- Các dự án ưu tiên đầu tư: đề xuất danh mục, thứ tự các dự án để tập trung nguồn lực đầu tư và phát triển đô thị trong khu vực nghiên cứu, phù hợp với quy hoạch ngắn hạn và lâu dài.
- + Công trình hạ tầng kỹ thuật: san lấp, xây dựng đường giao thông nội bộ; xây dựng hệ thống cấp nước, thoát nước, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc, trạm xử lý nước thải, bến cảng,...
- + Công trình nhà ở và hạ tầng xã hội: xây dựng khu nhà ở tái định cư, nhà ở xã hội, công trình công cộng (*trường học, chợ*); công viên cây xanh,...
- + Khái toán tổng mức đầu tư; đề xuất giải pháp nguồn vốn và tổ chức thực hiện.

8. Đánh giá môi trường chiến lược, tác động môi trường:

- Tuân thủ quy định hiện hành về đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch chi tiết;
- Đánh giá hiện trạng môi trường về điều kiện địa hình; điều kiện tự nhiên; chất thải rắn, nước thải, tiếng ồn; các vấn đề xã hội, văn hoá, cảnh quan thiên nhiên;
- Phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường; đề xuất hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường để đưa ra các giải pháp quy hoạch không gian và hạ tầng kỹ thuật tối ưu cho khu vực quy hoạch;
- Đề ra các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động đối với dân cư, cảnh quan thiên nhiên; không khí, tiếng ồn khi triển khai thực hiện quy hoạch đô thị;
- Lập chương trình kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý và quan trắc môi trường;
- Đề xuất các phương án ứng phó với biến đổi khí hậu;
- Trước khi lập thủ tục đầu tư xây dựng, chủ đầu tư phải lập thủ tục pháp lý về môi trường cho dự án trình cơ quan chức năng có thẩm quyền phê duyệt theo đúng quy định.

9. Đề xuất quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch:

- Quy định chung: xác định đối tượng áp dụng, phân công quản lý thực hiện; ranh giới, quy mô diện tích, tính chất khu vực lập quy hoạch; quy định về sử dụng đất (*quy mô diện tích, chức năng*) và nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan khu vực lập quy hoạch; các quy định chủ yếu về hệ thống hạ tầng kỹ

thuật (giao thông, cao độ nền và thoát nước mưa, cấp nước, chiếu sáng, thoát nước thải, thông tin liên lạc, xử lý chất thải rắn,...) kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của toàn khu vực.

- Quy định cụ thể: vị trí ranh giới, chức năng quy mô diện tích, chỉ tiêu sử dụng đất từng ô quy hoạch (mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, chiều cao xây dựng tối đa và tối thiểu của công trình), cốt xây dựng; yêu cầu hạ tầng kỹ thuật đối với từng lô đất trong ô phố của khu vực quy hoạch. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và yêu cầu kỹ thuật đối với từng tuyến đường. Quy định phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình ngầm (nếu có). Quy định về hình thức kiến trúc và hàng rào công trình, vật liệu chủ đạo xây dựng của công trình. Quy định về vật thể kiến trúc, tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố, mặt nước, không gian mở, điểm nhấn.

- Quy định về tổ chức thực hiện: các quy định về tính pháp lý, kế hoạch tổ chức thực hiện quy hoạch chi tiết (lập thiết kế đô thị, dự án đầu tư xây dựng).

10. Hồ sơ sản phẩm:

Yêu cầu nội dung, quy cách và thành phần hồ sơ theo Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ được hợp nhất tại Văn bản số 06/VBHN-BXD ngày 22/11/2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng; Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn; Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng.

10.1 Thành phần bản vẽ:

a) Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất: vị trí, phạm vi ranh giới lập quy hoạch trong quy hoạch chung và quy hoạch phân khu đô thị đã được phê duyệt; mối quan hệ giữa khu vực lập quy hoạch với các ô phố, khu chức năng khác trong quy hoạch phân khu đô thị (nếu có). Bản vẽ thể hiện theo tỷ lệ thích hợp trên nền sơ đồ định hướng phát triển không gian đô thị của quy hoạch chung đô thị đã được phê duyệt; nền bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất của quy hoạch phân khu đô thị được duyệt.

b) Bản đồ hiện trạng sử dụng đất; kiến trúc, cảnh quan và đánh giá đất xây dựng: Hiện trạng của các chức năng sử dụng đất theo quy định tại Phụ lục VI của Thông tư này; kiến trúc cảnh quan, hệ thống hạ tầng xã hội (giáo dục, y tế, văn hóa, thương mại, cây xanh, nhà ở,...); đánh giá đất xây dựng trên cơ sở các tiêu chí về địa hình, điều kiện hiện trạng, địa chất thủy văn, sử dụng đất. Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

c) Các bản đồ hiện trạng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường: giao thông, cung cấp năng lượng và chiếu sáng đô thị, thông tin liên lạc,

cấp nước, cao độ nền và thoát nước mưa, thoát nước thải; quản lý chất thải rắn, nghĩa trang và môi trường. Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

d) Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: xác định quy mô diện tích, dân số và chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đối với từng lô đất (*hình thành bởi các đường cấp nội bộ*) trong khu vực lập quy hoạch theo quy định tại Phụ lục VI của Thông tư này; khoảng lùi công trình đối với các trục đường từ cấp nội bộ; vị trí, quy mô công trình ngầm. Xác định các nhóm nhà ở; khu vực xây dựng nhà ở xã hội (*nếu có*); vị trí, quy mô của hệ thống hạ tầng xã hội cấp đô thị trở lên và cấp đơn vị ở (*nếu có*) trong khu vực. Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

đ) Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan: thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

e) Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe (*trên cao, trên mặt đất và ngầm*) và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật đến cấp đường nội bộ. Bản vẽ thể hiện trên nền sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan kết hợp theo bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

g) Các bản đồ quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật theo từng chuyên ngành: Chuẩn bị kỹ thuật, cung cấp năng lượng và chiếu sáng, thoát nước thải, quản lý chất thải rắn, hạ tầng viễn thông thụ động và công trình hạ tầng kỹ thuật khác. Bản vẽ thể hiện trên nền sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan kết hợp bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

h) Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật. Bản vẽ thể hiện trên nền sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan kết hợp bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

i) Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm: các công trình công cộng ngầm, các công trình cao tầng có xây dựng tầng hầm (*nếu có*),... Bản vẽ thể hiện theo tỷ lệ thích hợp trên nền sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan kết hợp bản đồ địa hình.

k) Các bản vẽ thiết kế đô thị: thực hiện theo quy định tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD.

10.2 Thuyết minh bao gồm các nội dung:

a) Xác định phạm vi, quy mô diện tích lập quy hoạch. Phân tích vị trí, đánh giá điều kiện tự nhiên; hiện trạng dân số, sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và môi trường. Đánh giá hiện trạng các dự án đầu tư phát triển đang được triển khai thực hiện trên địa bàn. Xác định các vấn đề cơ bản cần giải quyết.

b) Xác định mục tiêu lập quy hoạch. Đánh giá sự phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển đô thị đã được ban hành. Nêu các yêu cầu, định hướng chính tại quy hoạch chung và phương án, giải pháp chủ yếu tại quy hoạch phân khu đô thị đã được phê duyệt kèm theo quy định quản lý đã được ban hành liên quan đến với khu vực lập quy hoạch chi tiết.

c) Lựa chọn chỉ tiêu đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật áp dụng cho toàn khu vực quy hoạch; xác định quy mô dân số, đất đai, các nhu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đối với khu vực lập quy hoạch.

d) Xác định chức năng sử dụng đất, quy mô diện tích, dân số, chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng lô đất trong khu vực lập quy hoạch; chỉ giới xây dựng công trình đối với từng lô đất và trên các trục đường từ cấp nội bộ. Xác định khu vực xây dựng nhà ở xã hội (nếu có).

đ) Xác định yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực quy hoạch và yêu cầu về bố trí công trình đối với từng lô đất (*xác định chiều cao, cốt sàn và trần tầng một; hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo của các công trình và các vật thể kiến trúc khác cho từng lô đất*); tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố và mặt nước trong khu vực quy hoạch. Xác định vị trí, quy mô các công trình, khu vực đặc trưng cần kiểm soát, các nội dung cần thực hiện để kiểm soát và các quy định cần thực hiện.

e) Thiết kế đô thị: thực hiện theo quy định tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD.

g) Xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm (*các công trình công cộng ngầm, các công trình nhà cao tầng có xây dựng tầng hầm,...*).

h) Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị: thực hiện theo quy định tại khoản 5, Điều 20, Nghị định số 37/2010/NĐ-CP.

i) Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường.

l) Dự kiến sơ bộ về tổng mức đầu tư; đề xuất giải pháp về nguồn vốn và tổ chức thực hiện.

Thuyết minh đồ án quy hoạch chi tiết đô thị phải có bảng biểu thống kê, phụ lục tính toán, hình ảnh minh họa và hệ thống sơ đồ, bản vẽ khổ A3 với ký hiệu và ghi chú rõ ràng.

10.3 Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết đô thị: Nội dung theo quy định tại khoản 3, Điều 35, Luật Quy hoạch đô thị và phải có các bản vẽ khổ A3 kèm theo.

10.4 Dự thảo Tờ trình và dự thảo Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch.

10.5 Phụ lục kèm theo thuyết minh (*các giải trình, giải thích, luận cứ bổ sung cho thuyết minh; bản vẽ minh họa; các số liệu tính toán*). Phụ lục đính kèm văn bản pháp lý liên quan.

10.6 Số lượng hồ sơ:

- 07 đĩa CD bao gồm toàn bộ nội dung đồ án quy hoạch.
- Số lượng sản phẩm quy hoạch được lập: 15 bộ.

11. Kế hoạch và tiến độ lập quy hoạch:

Thời gian lập đồ án quy hoạch chi tiết không quá 06 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng tư vấn.

- Quý II - III/2023: lập, thẩm định và phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch.
- Quý IV - I/2024: lập, thẩm định và phê duyệt đồ án quy hoạch.

12. Yêu cầu về nội dung, hình thức và đối tượng lấy ý kiến về đồ án quy hoạch: Theo quy định tại Điều 20, Điều 21, Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 (sửa đổi, bổ sung năm 2018).

Điều 2. Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng 1 là chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức triển khai lập đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 như nhiệm vụ quy hoạch đã được duyệt và đúng với các quy định hiện hành về quy hoạch xây dựng.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND và UBND Thành phố; Trưởng các phòng: Quản lý đô thị, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch; Chủ tịch UBND Phường 12 và Thủ trưởng các cơ quan đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- UBND tỉnh BR-VT (b/c);
- TTr. Thành ủy Vũng Tàu (b/c);
- TTr. HĐND và UBND TPVT;
- Các Sở: XD, TN&MT, TC, GT-VT, KH&ĐT;
- Ban biên tập trang thông tin điện tử TPVT;
- Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng 1;
- Lưu: VT, TH.

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



Nguyễn Trọng Thụy

Người ký: Tỉnh ủy Bà Rịa - Vũng Tàu
Email: vanphong@tinhuynh.baria-vungtau.gov.vn
Cơ quan: Tỉnh ủy Bà Rịa - Vũng Tàu
Thời gian ký: 10.08.2021 08:30:06 +07:00

TỈNH ỦY BÀ RIỆA-VŨNG TÀU

ĐẢNG CỘNG SẢN VIỆT NAM

Bà Rịa-Vũng Tàu, ngày 19 tháng 7 năm 2021

*

Số 572-TB/TU

THÔNG BÁO
KẾT LUẬN CỦA BAN THƯỜNG VỤ TỈNH ỦY
về một số nội dung công việc, dự án trọng điểm

Ngày 17/7/2021, Ban Thường vụ Tỉnh ủy đã tổ chức họp để nghe và cho ý kiến về kết quả thực hiện một số nội dung công việc, dự án trọng điểm trên địa bàn tỉnh. Cùng tham dự cuộc họp có lãnh đạo Ban cán sự đảng UBND tỉnh; lãnh đạo sở và cơ quan: Kế hoạch và Đầu tư, Du lịch, Giao thông vận tải, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Công Thương, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Ban Quản lý các Khu công nghiệp, UBND thành phố Vũng Tàu, UBND huyện Côn Đảo, Ban Quản lý dự án chuyên ngành giao thông; lãnh đạo Văn phòng UBND tỉnh và Văn phòng Tỉnh ủy.

Sau khi nghe Ban cán sự đảng UBND tỉnh báo cáo kết quả thực hiện một số nội dung công việc, dự án trọng điểm theo Thông báo số 487-TB/TU, ngày 08/6/2021 của Thường trực Tỉnh ủy (tại các Công văn số: 2447, 2451, 2452, 2454, 2455-CV/BCSD, ngày 16/7/2021; 2358, 2359, 2361, 2365, 2371, 2373, 2374-CV/BCSD, ngày 02/7/2021; 2353, 2356-CV/BCSD, ngày 01/7/2021 của Ban cán sự đảng Ủy ban nhân dân tỉnh), cùng các ý kiến phát biểu tại cuộc họp; Ban Thường vụ Tỉnh ủy đã thảo luận và thống nhất kết luận như sau:

1. Dự án Safari, huyện Xuyên Mộc

- Thống nhất về chủ trương điều chỉnh quy hoạch phân khu 1/2000 của dự án và Phương án chuyển đổi mục đích sử dụng đất (86,622ha) để xây dựng công trình dịch vụ, thương mại theo đề xuất của Ban cán sự đảng UBND tỉnh tại Công văn số 2371-CV/BCSD, ngày 02/7/2021.

- Ban cán sự đảng UBND tỉnh chỉ đạo Ủy ban nhân dân tỉnh có văn bản xin ý kiến của Bộ Quốc phòng về quy hoạch khu vực trong phạm vi ảnh hưởng của Trạm Ra đa phòng không không quân trước khi trình Thủ tướng Chính phủ; trường hợp Bộ Quốc phòng không đồng ý thì tính toán, điều chỉnh phương án, báo cáo đề xuất Ban Thường vụ Tỉnh ủy.

- Có kế hoạch phân công cụ thể về thời gian, nhân sự thực hiện, bảo đảm đúng chủ trương, pháp luật và tiến độ theo yêu cầu.

2. Dự án Khu đô thị mới Gò Găng, thành phố Vũng Tàu

- Hoan nghênh Ban cán sự đảng UBND tỉnh đã xem xét, giải quyết, trả lời kịp thời nội dung kiến nghị của nhà đầu tư Công ty Cổ phần Tập Đoàn Khai



Hoàn, bảo đảm có tình có lý, thể hiện thiện chí và quan điểm thống nhất trong thu hút đầu tư của tỉnh.

- Thống nhất về chủ trương điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 dự án, Phương án giữ lại diện tích rừng tự nhiên và chuyển đổi một phần diện tích đất rừng phòng hộ dưới 500ha theo đề nghị của Ban cán sự đảng UBND tỉnh tại Công văn số 2452-CV/BCSD, ngày 16/7/2021.

- Ban cán sự đảng UBND tỉnh chỉ đạo Ủy ban nhân dân tỉnh có văn bản xin ý kiến của Bộ Quốc phòng và các bộ, ngành liên quan về việc di dời Sân bay Vũng Tàu về Gò Găng với chức năng lưỡng dụng và chủ trương đầu tư dự án theo hướng thu hút xã hội hóa. Trường hợp được sự thống nhất, sớm đưa Dự án sân bay Gò Găng vào đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư kết hợp với dự án Khu đô thị mới Gò Găng; trường hợp không được sự đồng ý của các bộ, ngành thì điều chỉnh phương án, báo cáo đề xuất Ban Thường vụ Tỉnh ủy.

3. Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng huyện Côn Đảo đến năm 2045

- Thống nhất về chủ trương thông qua nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng Côn Đảo đến năm 2030 tại Công văn số 2374-CV/BCSD, ngày 02/7/2021 của Ban cán sự đảng UBND tỉnh, bảo đảm các số liệu liên quan đến dân cư và diện tích chuyển đổi đất rừng không vượt quá quy hoạch đã phê duyệt; hạn chế chuyển mục đích đất rừng sang mục đích khác; việc tận dụng đất mặt nước không được ảnh hưởng đến yếu tố môi trường.

- Quy hoạch này cần tích hợp với phát triển kinh tế xanh, kinh tế tuần hoàn, bảo đảm yếu tố quốc phòng - an ninh và là một phần không tách rời của Quy hoạch tỉnh.

4. Dự án khu đất Mũi Nghinh Phong

- Thống nhất việc điều chỉnh thời gian thực hiện đấu giá khu đất 21,7ha tại Mũi Nghinh Phong, Phường 2, thành phố Vũng Tàu từ Quý IV/2021 sang tháng 9/2022 theo đề xuất của Ban cán sự đảng UBND tỉnh tại Công văn số 2373-CV/BCSD, ngày 02/7/2021.

- Ban cán sự đảng UBND tỉnh chỉ đạo UBND tỉnh tổ chức triển khai các thủ tục để trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo đúng quy định pháp luật.

5. Dự án chỉnh trang trục đường Thùy Vân-Bãi Sau, thành phố Vũng Tàu

- Thống nhất về chủ trương với đề xuất của Ban cán sự đảng UBND tỉnh về đấu giá quyền sử dụng đất và thuê đất xây dựng công trình ngầm (theo Phương án 3) tại Công văn số 2451-CV/BCSD, ngày 16/7/2021; trong đó cần tách khu đất diện tích 4,076ha nằm ở góc đường Thùy Vân và Hoàng Hoa Thám (dự án

One Opera Complex) để làm dự án riêng và nguồn vốn thực hiện dự án từ nguồn kêu gọi xã hội hóa.

- Ban cán sự đảng UBND tỉnh khẩn trương chỉ đạo giải quyết dứt điểm giải phóng mặt bằng các công trình hiện hữu trên đất phục vụ cho quy hoạch, thiết kế dự án. Việc quy hoạch, thiết kế không gian giao thông (*kể cả ngầm hóa đường trên cao hiện hữu, đường giao thông, kết nối dự án phía biển với phía bên trong*), bãi giữ xe, tiện ích thương mại, dịch vụ của dự án phải bảo đảm tính tổng thể, thống nhất, đồng bộ.

- Ban cán sự đảng UBND tỉnh chỉ đạo sớm giải quyết việc nợ đọng nghĩa vụ tài chính của 09 doanh nghiệp trên khu vực phía biển của dự án; việc chậm trễ, không giải quyết dứt điểm, để phát sinh nghĩa vụ tài chính mới thì các cơ quan chức năng có liên quan phải chịu trách nhiệm.

6. Dự án Trung tâm Kiểm tra chuyên ngành khu vực Cái Mép-Thị Vải

- Thống nhất về chủ trương không sử dụng ngân sách địa phương để thực hiện dự án Trung tâm kiểm tra hàng hóa tập trung tại khu vực Cái Mép - Thị Vải và Đề án Trung tâm kiểm tra chuyên ngành tập trung tại khu vực Cái Mép - Thị Vải theo đề xuất của Ban cán sự đảng UBND tỉnh tại Công văn số 2353-CV/BCSĐ, ngày 01/7/2021.

- Ban cán sự đảng UBND tỉnh chỉ đạo Ủy ban nhân dân tỉnh kiến nghị Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn thúc đẩy hình thành sớm Trung tâm kiểm tra chuyên ngành về kiểm dịch động, thực vật tập trung cảng Cái Mép - Thị Vải thuộc lĩnh vực nông nghiệp.

- Đẩy nhanh tiến độ thu hút xã hội hóa thực hiện dự án đầu tư xây dựng Trung tâm kiểm tra chuyên ngành tập trung thực hiện các nhiệm vụ kiểm tra, kiểm định tại Cái Mép - Thị Vải.

- Quy hoạch, dành quỹ đất dự phòng để xây dựng trụ sở của hệ thống các đại lý vận tải biển, các đại lý môi giới, bảo hiểm, tài chính, tạo nền tảng kết nối vận tải đa phương thức cảng Cái Mép - Thị Vải với mạng lưới cảng quốc tế trong chuỗi cung ứng toàn cầu.

7. Phương án bố trí quỹ đất tái định cư cho các dự án trên địa bàn thành phố Vũng Tàu

- Thống nhất về chủ trương phương án bố trí quỹ đất tái định cư cho các dự án trên địa bàn thành phố Vũng Tàu theo đề xuất của Ban cán sự đảng UBND tỉnh tại Công văn số 2447-CV/BCSĐ, ngày 16/7/2021; trong đó, khu đất khoảng 24 ha do Công an tỉnh quản lý tại phía Tây Quốc lộ 51 để làm khu tái định cư phục vụ cho các dự án Khu công viên Bàu Sen, nạo vét kênh Bến Đình; khu đất 193ha làm

khu dân cư mới phục vụ tái định cư cho toàn bộ các dự án khác trên địa bàn thành phố Vũng Tàu.

- Ưu tiên dành quỹ đất tại dự án Khu công viên văn hóa - đô thị Bà Trưng để phục vụ tái định cư tại chỗ cho dự án, đối với những trường hợp không đủ điều kiện bố trí tái định cư thì xem xét, giải quyết chế độ, chính sách, bảo đảm thống nhất, đồng bộ, đúng quy định pháp luật nhằm sớm triển khai thực hiện dự án.

- Các khu tái định cư phải được đầu tư xây dựng như là khu đô thị mới, bảo đảm đầy đủ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, phục vụ tốt nhu cầu sinh sống của người dân.

8. Dự án Khu đô thị Cù lao Bến Đình, thành phố Vũng Tàu

- Thống nhất về chủ trương điều chỉnh thời gian thực hiện đấu giá khu đất dự án Khu Đô thị sinh thái Cù lao Bến Đình từ quý IV/2021 sang tháng 12/2022 theo đề xuất của Ban cán sự đảng UBND tỉnh tại Công văn số 2359-CV/BCSD, ngày 02/7/2021.

- Ban cán sự đảng UBND tỉnh chỉ đạo Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức triển khai các thủ tục để trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo đúng quy định.

9. Dự án tuyến đường ven biển Vũng Tàu - Bình Châu (994)

- Thống nhất về chủ trương báo cáo tiến độ, kế hoạch triển khai thực hiện dự án theo đề xuất của Ban cán sự đảng UBND tỉnh tại Công văn số 2454-CV/BCSD, ngày 16/7/2021; trong đó cần xác định rõ mục tiêu của dự án là thúc đẩy triển khai các dự án du lịch ven biển, tăng giá trị quỹ đất công, tạo động lực phát triển kinh tế - xã hội các địa bàn nơi dự án đi qua; do đó, việc phân kỳ đầu tư hay chia giai đoạn của dự án phải bảo đảm đạt được mục tiêu kết nối thành phố Vũng Tàu với huyện Xuyên Mộc trong thời gian sớm nhất và phấn đấu hoàn thành trước năm 2025; bảo đảm đồng bộ mặt cắt toàn tuyến đạt 42m, trường hợp những đoạn không đạt 42m phải bảo đảm thiết kế đủ 06 làn xe theo đúng kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy.

- Ban cán sự đảng UBND tỉnh chỉ đạo bố trí phân bổ ngân sách thực hiện dự án cần tập trung, có trọng tâm, trọng điểm để nhanh chóng đưa công trình vào sử dụng; các cơ quan chức năng khi trình chủ trương đầu tư phải có thông tin về thời gian triển khai dự án, coi đây là tiêu chí lựa chọn, đánh giá chất lượng nhà thầu.

10. Dự án đầu tư nút giao Tượng đài Dầu khí, thành phố Vũng Tàu

- Không đồng ý đề xuất thực hiện cải tạo, giảm đường kính vòng xuyên từ 40m xuống còn 20m tại nút giao Tượng đài Dầu khí để giải quyết ùn tắc giao



thông trước mắt tại khu vực này theo đề xuất của Ban cán sự đảng UBND tỉnh tại Công văn số 2361-CV/BCSD, ngày 02/7/2021.

- Ban Thường vụ Tỉnh ủy thống nhất phương án tổ chức di dời Tượng đài Dầu khí đến vị trí mới (*công viên tam giác Eo Ông Từ, giao với đường 30/4 và Quốc lộ 51*) và tổ chức lại giao thông tại khu vực nút giao này.

- Đồng thời căn cứ mật độ giao thông trong tương lai tại giao lộ này để nghiên cứu, có phương án đầu tư xây dựng nút giao thông khác mức tại khu vực này cho phù hợp, bảo đảm thông suốt, an toàn, hiệu quả.

11. Phát triển các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh giai đoạn 2021-2025, định hướng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050

- Ban cán sự đảng UBND tỉnh chỉ đạo rà soát, tách các khu công nghiệp dự kiến phát triển trong thời gian tới thành hai giai đoạn 2021-2025, 2026-2030; trong đó làm rõ giai đoạn 2021-2025 gồm dự án nào, tiến độ thực hiện để có giải pháp thúc đẩy triển khai thực hiện.

- Tiếp tục rà soát, thống kê, báo cáo Ban Thường vụ Tỉnh ủy về số lượng các khu công nghiệp còn vướng mắc về bồi thường, giải phóng mặt bằng; tổng diện tích đất đã được tách ra khỏi khu công nghiệp so với chủ trương ban đầu; đánh giá hạ tầng kết nối các khu công nghiệp hiện hữu và đánh giá tính cấp thiết đối với việc đề xuất phát triển các Khu công nghiệp Phú Mỹ, Khu công nghiệp Phước Hòa, Khu công nghiệp Long Hương (*tên mới Khu công nghiệp Vạn Thương*), Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn và 04 khu công nghiệp trên địa bàn huyện Châu Đức (*Khu công nghiệp - đô thị Cù Bè, Khu công nghiệp - đô thị tại xã Bình Ba, Khu công nghiệp - đô thị tại xã Xà Bang và Khu công nghiệp Đá Bạc giai đoạn 2,3*) để có giải pháp thúc đẩy trong thời gian tới.

- Đảng đoàn HĐND tỉnh chỉ đạo Hội đồng nhân dân tỉnh tổ chức giám sát việc triển khai thực hiện chủ trương phát triển các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh, báo cáo Ban Thường vụ Tỉnh ủy **trong tháng 8/2021**.

12. Dự án Trung tâm Điện lực LNG Long Sơn giai đoạn 1

- Ban cán sự đảng UBND tỉnh chỉ đạo khẩn trương hoàn thiện hồ sơ, thủ tục trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh diện tích, ranh giới Khu công nghiệp dầu khí Long Sơn và dự án Trung tâm Điện lực Long Sơn; đồng thời thúc đẩy thực hiện các thủ tục lựa chọn nhà đầu tư dự án theo quy định để triển khai dự án trong thời gian sớm nhất.

- Nghiên cứu căn cứ pháp lý, tính khả thi và sự cần thiết để thực hiện tách phần dự án Cảng ra khỏi dự án Trung tâm điện lực LNG Long Sơn để kêu gọi đầu tư trong thời gian tới.

- Đảng đoàn HĐND tỉnh chỉ đạo Hội đồng nhân dân tỉnh tổ chức giám sát việc triển khai thực hiện đầu tư Dự án Trung tâm Điện lực LNG Long Sơn giai đoạn 1, báo cáo Ban Thường vụ Tỉnh ủy **trong tháng 8/2021**.

13. Về việc xử lý chất thải rắn sinh hoạt trên địa bàn tỉnh

- Ban cán sự đảng UBND tỉnh chỉ đạo thực hiện các thủ tục chấm dứt dự án Khu liên hợp xử lý chất thải Green HC tại xã Láng Dài, huyện Đất Đỏ theo đúng quy định pháp luật. Sớm tổ chức lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Nhà máy xử lý chất thải rắn sinh hoạt bằng công nghệ đốt, phát điện trong khu xử lý chất thải tập trung Tóc Tiên kết hợp xử lý chất thải rắn cho huyện Côn Đảo bằng nguồn vốn xã hội hóa. Nhanh chóng xử lý dứt điểm khối lượng chất thải rắn đang tồn đọng tại khu vực Bãi Nhát, Côn Đảo trong quý II/2022.

- Khẩn trương xây dựng khung tiêu chí, điều kiện để kiểm soát chặt chẽ, bảo đảm không gây ô nhiễm môi trường trên địa bàn tỉnh khi triển khai thực hiện Chỉ thị số 41/CT-TTg, ngày 01/12/2020 của Thủ tướng Chính phủ.

14. Dự án nạo vét kênh Bến Đình, thành phố Vũng Tàu

Ban cán sự đảng UBND tỉnh tiếp thu các ý kiến đóng góp tại cuộc họp để bổ sung, hoàn chỉnh báo cáo trình Ban Thường vụ Tỉnh ủy cho chủ trương **trong tháng 8/2021**; trong đó cần tính toán phương án bố trí tái định cư cho các hộ dân gắn với việc triển khai khu tái định cư khoảng 24 ha do Công an tỉnh quản lý tại phía Tây Quốc lộ 51, kể cả mặt bằng làm bãi tập kết vật liệu nạo vét để đề xuất phương án tổng thể, đồng bộ, khả thi, bảo đảm cả về thời gian giải phóng mặt bằng, bố trí tái định cư và triển khai gói thầu thi công.

15. Ban cán sự đảng UBND tỉnh chỉ đạo xây dựng các văn bản trình xin chủ trương của Thường trực, Ban Thường vụ Tỉnh ủy phải thể hiện rõ căn cứ pháp lý, thông tin về nội dung cần trình xin ý kiến (*những chủ trương trước đây và việc thực hiện các chủ trương này (nếu có); những khó khăn, vướng mắc hoặc thay đổi cần phải xin chủ trương của cấp ủy theo quy định;....*); báo cáo rõ nội dung đề xuất, cần xin chủ trương; quan điểm của Ban cán sự đảng UBND tỉnh đối với vấn đề này như thế nào để Thường trực, Ban Thường vụ Tỉnh ủy có cơ sở xem xét, quyết định.

Đối với những nội dung đã được Thường trực, Ban Thường vụ Tỉnh ủy cho chủ trương chỉ đạo, yêu cầu Ban cán sự đảng UBND tỉnh nghiêm túc tiếp thu và triển khai thực hiện đầy đủ; trường hợp có khó khăn, vướng mắc phải kịp thời báo cáo và thể hiện rõ lý do.

16. Văn phòng Tỉnh ủy thẩm định, kiểm soát các nội dung trình xin chủ trương của Thường trực, Ban Thường vụ Tỉnh ủy, bảo đảm đúng thẩm quyền, trình tự, thủ tục theo quy chế, quy định; tổ chức rà soát, thẩm tra những nội

dung các cơ quan, đơn vị, địa phương đã tiếp thu, chỉnh sửa theo đúng kết luận yêu cầu.

Ban Thường vụ Tỉnh ủy thông báo đến Ban cán sự đảng Ủy ban nhân dân tỉnh và các cơ quan, đơn vị, địa phương liên quan biết, thực hiện.

Nơi nhận:

- Thường trực Tỉnh ủy,
- BCSD UBND tỉnh,
- Ủy ban nhân dân tỉnh,
- Các sở, ngành: KH&ĐT, DL, GTVT, TN&MT, XD, CT, NN&PTNT, BQLKCN,
- Văn phòng UBND tỉnh,
- UBND các huyện, thị, thành phố,
- Ban Quản lý dự án chuyên ngành giao thông,
- Phòng Tổng hợp (PMT),
- Lưu Văn phòng Tỉnh ủy.

**T/M BAN THƯỜNG VỤ
PHÓ BÍ THƯ**

Người ký: Nguyễn Thị Yến
Email: Ntyen/tuvungtau/dcs/vn@tuvungtau
Cơ quan: Tỉnh ủy Bà Rịa - Vũng Tàu
Thời gian ký: 10.08.2021 08:29:50
+07:00

Nguyễn Thị Yến



ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

1
CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 145/TB-UBND

Bà Rịa - Vũng Tàu, ngày 06 tháng 4 năm 2022

THÔNG BÁO

Kết luận của đồng chí Nguyễn Công Vinh - Phó Chủ tịch UBND tỉnh tại cuộc họp nghe báo cáo tình hình thực hiện các dự án tái định cư và nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Vũng Tàu

Ngày 30/3/2022, đồng chí Nguyễn Công Vinh - Phó Chủ tịch UBND tỉnh chủ trì cuộc họp nghe báo cáo tình hình thực hiện các dự án tái định cư và nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Vũng Tàu. Tham dự cuộc họp có lãnh đạo: Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Giao thông vận tải, Sở Tài chính; về phía thành phố Vũng Tàu, có sự tham dự của đồng chí Bí thư Thành ủy và đồng chí Chủ tịch UBND thành phố cùng lãnh đạo Thường trực HĐND, UBND thành phố và các phòng, ban, đơn vị trực thuộc.

Sau khi nghe UBND thành phố Vũng Tàu báo cáo tiến độ thực hiện các dự án tái định cư và nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Vũng Tàu (Báo cáo số 1977/BC-UBND ngày 07/3/2022); ý kiến phát biểu của các Sở, ngành, đồng chí Nguyễn Công Vinh - Phó Chủ tịch UBND tỉnh đã kết luận, chỉ đạo như sau:

1. Về kiến nghị giải quyết giao đất ở mới cho các hộ dân bị thu hồi đất có nhà ở trên đất nông nghiệp:

Đề nghị UBND thành phố Vũng Tàu căn cứ quy định tại Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ để xem xét giải quyết từng trường hợp cụ thể theo thẩm quyền.

Do địa bàn thành phố Vũng Tàu hiện nay rất khó khăn về quỹ đất để giao cho dân bị giải tỏa (không đủ điều kiện tái định cư); vì vậy, UBND thành phố Vũng Tàu cần xác định số lượng cụ thể ở từng dự án, nhu cầu (số lượng căn nhà) để giải quyết cho dân. Việc giải quyết phải tổ chức xét duyệt từng trường hợp theo đúng đối tượng, công khai minh bạch, tổ chức giám sát chặt chẽ của các Ban, ngành đoàn thể trong suốt quá trình thực hiện.

Để chủ động quỹ nhà ở xã hội giải quyết cho các hộ dân, UBND tỉnh đồng ý theo đề nghị của thành phố Vũng Tàu, giao UBND thành phố Vũng Tàu xây dựng chung cư nhà ở xã hội tại các khu đất tái định cư đã quy hoạch và có đất sạch; về vốn đầu tư, đề nghị UBND thành phố Vũng Tàu rà soát nguồn vốn đầu tư công đã dự kiến phân bổ cho các dự án giai đoạn 2021-2025 dự án nào chưa cần thiết thì sử dụng nguồn này để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho dân. Yêu cầu UBND thành phố Vũng Tàu lập dự án cụ thể trình UBND tỉnh để báo cáo xin ý kiến Ban Thường vụ Tỉnh ủy; HĐND tỉnh trong kỳ họp cuối năm 2022.



2. Về đề nghị cho phép đầu tư dự án tái định cư 24 ha tại phường 12:

Dự án này đã được Ban Thường vụ Tỉnh ủy thống nhất chủ trương tái định cư tại Thông báo kết luận số 572-TB/TU ngày 19/7/2021, đồng thời ngày 30/8/2021 UBND tỉnh đã có văn bản số 11534/UBND-VP giao UBND thành phố Vũng Tàu triển khai dự án. Yêu cầu UBND thành phố Vũng Tàu khẩn trương lập thủ tục đầu tư theo quy định trình UBND tỉnh để báo cáo Ban Thường vụ Tỉnh ủy thông qua, trình HĐND tỉnh tại kỳ họp cuối năm 2022 để triển khai xây dựng trong năm 2023.

Về đề nghị giải quyết điều chỉnh, tách 24ha tái định cư ra khỏi dự án khu đô thị mới Phước Thắng *(do công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu làm chủ đầu tư)*: Nội dung này Sở Xây dựng đã đề xuất tại văn bản số 5775/SXD-QLN ngày 31/12/2021, UBND tỉnh đồng ý điều chỉnh dự án đầu tư; giao Sở Kế hoạch và Đầu tư làm việc với công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu để hướng dẫn thủ tục điều chỉnh dự án theo quy định.

3. Về đề nghị cho phép đầu tư dự án tái định cư tại khu đất 193ha, Phường 12:

Dự án này đã được Ban Thường vụ Tỉnh ủy thống nhất chủ trương tại Thông báo kết luận số 572-TB/TU ngày 19/7/2021 (khu đất này làm khu dân cư tái định cư mới phục vụ tái định cư cho toàn bộ các dự án trên địa bàn thành phố Vũng Tàu), đồng thời, UBND tỉnh đã giao UBND thành phố Vũng Tàu triển khai lập dự án đầu tư tại văn bản số 11534/UBND-VP ngày 30/8/2021. UBND tỉnh yêu cầu UBND thành phố Vũng Tàu lập dự án đầu tư trình UBND tỉnh để báo cáo Ban Thường vụ Tỉnh ủy thông qua, trình HĐND tỉnh bổ sung danh mục chuẩn bị đầu tư vào kỳ họp HĐND tỉnh cuối năm 2022.

4. Về đề nghị di dời tượng đài Dầu khí:

Ban Thường vụ Tỉnh ủy đã có chủ trương thống nhất phương án tổ chức di dời tượng đài Dầu khí đến vị trí mới (công viên tam giác Ụ Ông Từ giao với đường 30/4 và Quốc lộ 51) tại Thông báo kết luận số 572-TB/TU ngày 19/7/2021, UBND tỉnh đã có văn bản số 12038/UBND-VP ngày 06/9/2021 chỉ đạo Sở Giao thông vận tải chủ trì phối hợp với Sở Xây dựng, Thành ủy, UBND thành phố Vũng Tàu làm việc với liên doanh Việt-Nga Vietsovpetro thống nhất phương án di dời. UBND tỉnh cũng đã đồng ý với đề nghị của Sở Giao thông vận tải; giao UBND thành phố Vũng Tàu lập phương án di dời cụ thể; trình UBND tỉnh trong quý III/2022 để báo cáo Ban Thường vụ Tỉnh ủy, trình HĐND tỉnh thông qua vào kỳ họp cuối năm 2022.

5. Về đề nghị đầu tư các bãi đỗ xe công cộng:

UBND tỉnh đã có văn bản số 2873/UBND-VP ngày 11/3/2022 giao nhiệm vụ nghiên cứu, đề xuất vị trí phương thức đầu tư xây dựng bãi đỗ xe cho UBND thành phố Vũng Tàu thực hiện. Đề nghị UBND thành phố Vũng Tàu tổ chức lập đề xuất chủ trương đầu tư bãi đỗ xe trình UBND tỉnh trong quý III/2022. Riêng đề nghị làm bãi đỗ xe tạm trên các khu đất công trong thời gian chưa tổ chức đấu giá

để giải quyết nhu cầu trước mắt về đỗ xe, yêu cầu UBND thành phố Vũng Tàu khảo sát các khu đất có mặt bằng thuận lợi không vướng kiến nghị của doanh nghiệp, báo cáo UBND tỉnh trước ngày 15/4/2022 để xem xét.

6. Về đề nghị di dời các cơ sở chế biến hải sản và số tàu cá đang neo đậu tại khu vực Cù Lao Bến Đình

Theo báo cáo của thành phố Vũng Tàu, hiện có 43 cơ sở chế biến hải sản đang hoạt động nằm rải rác ở các phường và có khoảng 1000 tàu cá đang neo đậu ở khu vực Cù Lao Bến Đình cần di dời. Xác định đây là một nhiệm vụ không thể thực hiện ngay mà phải có lộ trình cụ thể; vì vậy UBND thành phố Vũng Tàu phải đánh giá lại thực trạng hoạt động của 43 cơ sở chế biến này, xác định loại hình, cơ sở nào đảm bảo điều kiện di dời, cơ sở nào phải chuyển đổi ngành nghề; trên cơ sở đó đề xuất phương án cụ thể từng trường hợp. Báo cáo gửi về Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn trong tháng 5/2022.

Đối với việc di dời 1000 tàu cá ở khu vực Cù Lao Bến Đình, yêu cầu UBND thành phố Vũng Tàu có thống kê đầy đủ loại hình đánh bắt; trên cơ sở đó phối hợp với Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn xác định số tàu cá tiếp tục hoạt động, số tàu cá phải chuyển đổi ngành nghề, đề xuất phương án sắp xếp nơi neo đậu, báo cáo UBND tỉnh chậm nhất trong tháng 6/2022 để xem xét.

7. Về đề nghị điều chỉnh quy hoạch khu đất Việt - Can (khoảng 9.144m²) thành khu nhà ở xã hội: Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với UBND thành phố Vũng Tàu rà soát lại quy hoạch để đề xuất trong tháng 4/2022.

8. Về khu đất 4,4ha (kế bên dự án khu nhà ở cao cấp Vườn Xuân): Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với UBND thành phố Vũng Tàu và các cơ quan liên quan nghiên cứu phương án làm nhà ở xã hội hay tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để phù hợp với quy hoạch khu vực xung quanh; đề xuất phương án xử lý, báo cáo UBND tỉnh trong tháng 4/2022.

9. Về quản lý quỹ đất công: Giao UBND thành phố Vũng Tàu chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường tăng cường quản lý, lập phương án sử dụng đối với các lô đất công có diện tích dưới 01ha đã được UBND tỉnh giao quản lý, sử dụng theo quy định.

Thừa lệnh Chủ tịch UBND tỉnh, Văn phòng UBND tỉnh thông báo để các cơ quan, đơn vị có liên quan biết để tổ chức phối hợp thực hiện./.

Nơi nhận:

- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh (b/c);
- Chánh VP, các Phó CVP UBND tỉnh;
- Các cơ quan tham dự họp;
- Lưu: VT, TH2, TH5.

TL. CHỦ TỊCH
KT. CHÁNH VĂN PHÒNG
PHÓ CHÁNH VĂN PHÒNG



Huỳnh Xuân Vinh



**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

Số: 1136/UBND-VP
V/v dự án Khu đô thị Phước Thắng
tại Phường 12, thành phố Vũng Tàu

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập-Tự do-Hạnh phúc**

Bà Rịa- Vũng Tàu, ngày 11 tháng 4 năm 2023

Kính gửi:

HỎA TỐC

- Sở Kế hoạch và Đầu tư;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Sở Xây dựng;
- UBND thành phố Vũng Tàu;
- Công ty Cổ phần Phát triển nhà BR - VT.

Xét đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại văn bản số 1063/SKHĐT-ĐT ngày 07/4/2023 về dự án Khu đô thị Phước Thắng tại Phường 12, thành phố Vũng Tàu, UBND tỉnh có ý kiến như sau:

1. Giao UBND thành phố Vũng Tàu: Căn cứ chủ trương của UBND tỉnh đồng ý tách phần diện tích 24ha trong khu đô thị Phước Thắng để lập dự án tái định cư (tại điểm c mục 1 Thông báo kết luận số 62/TB-UBND ngày 27/02/2023 của UBND tỉnh); phần diện tích này đã được Sở Xây dựng giới thiệu địa điểm tại văn bản số 4335/SXD-QHKT ngày 10/10/2022, khẩn trương thực hiện lập quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 theo quy định. Thời gian hoàn thành trong tháng 4/2023.

2. Đối với phần diện tích còn lại sau khi tách diện tích 24ha làm dự án tái định cư: Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp UBND thành phố Vũng Tàu, Công ty Cổ phần Phát triển nhà rà soát lại quá trình triển khai dự án, tính chất quy hoạch của khu vực, xác định mục tiêu đầu tư dự án và khẳng định tính chất khu đô thị làm cơ sở để Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện các thủ tục đất đai theo quy định; xác định phạm vi, ranh giới để giới thiệu địa điểm cho nhà đầu tư nghiên cứu lập lại quy hoạch chi tiết 1/500 của dự án làm cơ sở đề xuất dự án đầu tư cho phù hợp. Thời gian hoàn thành trong tháng 4/2023.

3. Trên cơ sở xác định của Sở Xây dựng về mục tiêu đầu tư dự án và tính chất quy hoạch khu vực: Giao Sở Tài nguyên và Môi trường rà soát, có ý kiến thẩm định về thủ tục đất đai của dự án; hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện thủ tục đất đai theo quy định tại Nghị định 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020, báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định.

4. Đề nghị Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu phối hợp các ngành để xác định ranh giới, phạm vi nghiên cứu dự án trên phần diện tích còn lại, khẩn trương thực hiện các thủ tục đầu tư theo quy định.

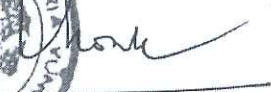
5. Sau khi hoàn tất các nội dung trên, giao Sở Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu thực hiện điều chỉnh dự án đầu tư theo đúng quy định hiện hành.

Đính kèm: Văn bản số 1063/SKHĐT-ĐT ngày 07/4/2023 của Sở Kế hoạch và Đầu tư.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch UBND tỉnh (b/c);
- PCT Nguyễn Công Vinh;
- Lưu: VT, TH2, TH5 (H)

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH 


Đặng Minh Thông

UBND TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU
SỞ XÂY DỰNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 4335 /SXD-QHKT

Bà Rịa – Vũng Tàu, ngày 10 tháng 10 năm 2022

V/v giới thiệu địa điểm để thực hiện
các thủ tục dự án Khu tái định cư Phước
Thắng (Khu 24ha) tại Phường 12, TPVT

Kính gửi:

- Sở Kế hoạch và Đầu tư;
- UBND thành phố Vũng Tàu.

Căn cứ Quyết định số 3081/QĐ-UBND ngày 06/10/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị Bắc Vũng Tàu, thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Thông báo số 572-TB/TU ngày 19/7/2021 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về kết luận một số nội dung công việc, dự án trọng điểm;

Căn cứ Thông báo số 145/TB-UBND ngày 06/4/2022 của UBND tỉnh về kết luận tại cuộc họp nghe báo cáo tình hình thực hiện các dự án tái định cư và nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Vũng Tàu;

Theo đề nghị của UBND thành phố Vũng Tàu tại văn bản số 8738/UBND-QLĐT ngày 30/9/2022 về việc giới thiệu địa điểm đầu tư dự án Khu tái định cư Phước Thắng, phường 12, thành phố Vũng Tàu (kèm theo Biên bản làm việc thống nhất giữa UBND thành phố Vũng Tàu và Công ty Cổ phần Phát triển nhà tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu);

Sở Xây dựng giới thiệu địa điểm để thực hiện các thủ tục về quy hoạch xây dựng, đất đai và đầu tư dự án Khu tái định cư Phước Thắng tại vị trí cụ thể như sau:

- Phía Đông giáp: Đường Võ Nguyên Giáp (Quốc lộ 51);
- Phía Tây giáp: Chi đội Kiểm ngư;
- Phía Nam giáp: Đường vào Chi đội Kiểm ngư;
- Phía Bắc giáp: Rạch Cây Khế,

Diện tích khoảng 23,5ha; thuộc địa phận Phường 12, thành phố Vũng Tàu.

Văn bản giới thiệu địa điểm này là cơ sở để thực hiện các thủ tục về đất đai và đầu tư theo quy định hiện hành. Tọa độ, kích thước và diện tích khu đất giới thiệu theo văn bản và bản vẽ đính kèm chỉ là tương đối, số liệu thực tế sẽ căn cứ vào bản đồ đo đạc địa chính được cơ quan có thẩm quyền xác nhận./.

(Kèm theo bản vẽ sơ đồ vị trí dự án)

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (b/c);
- GĐ và các PGĐ Sở;
- Lưu: VT – KTQH (QH6).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

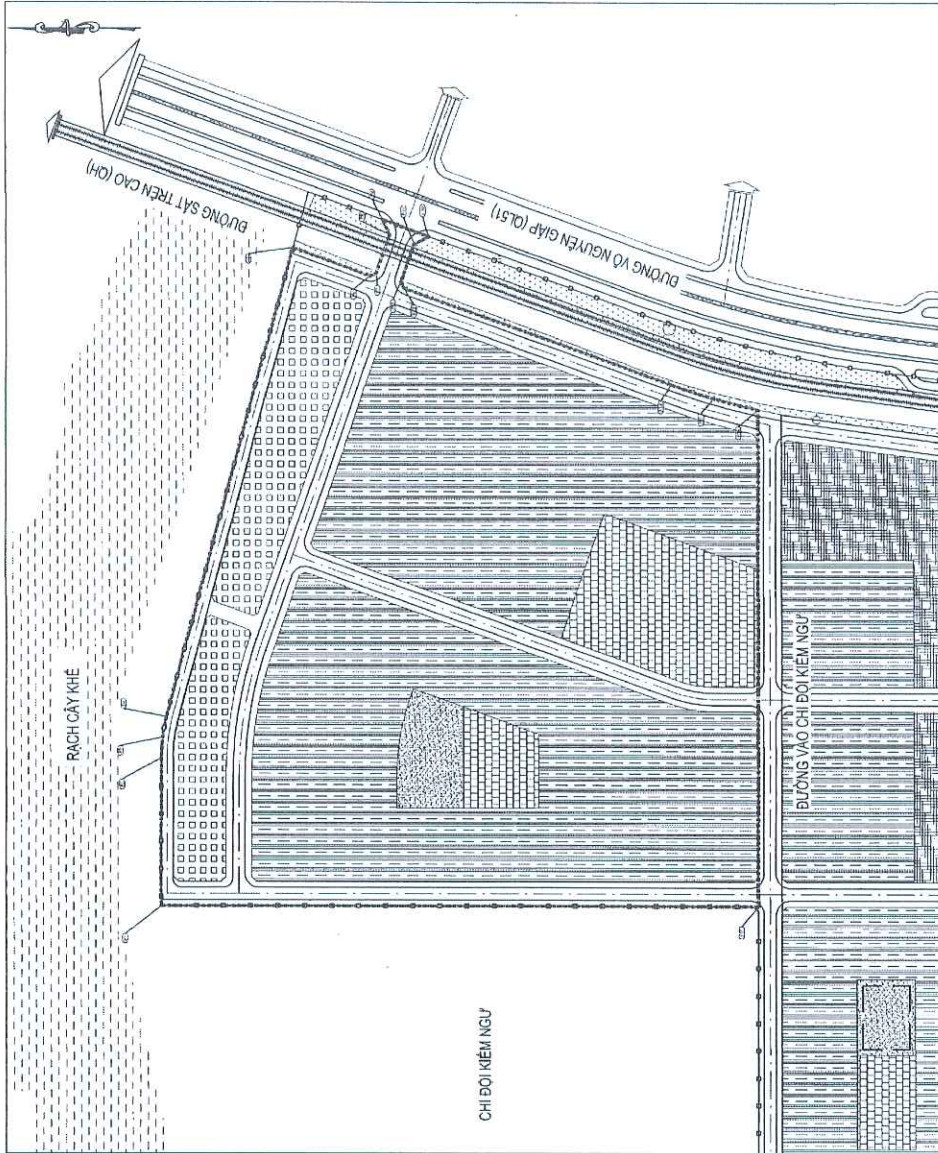
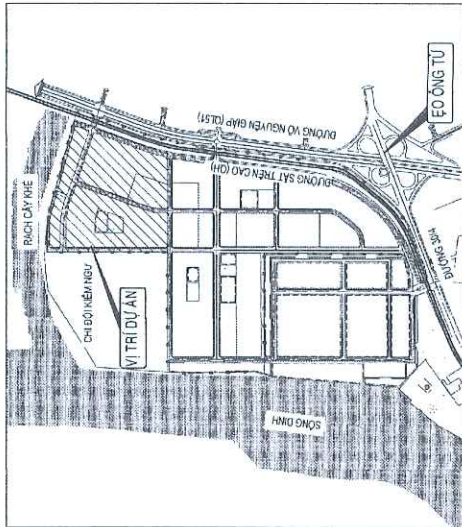


Mai Trung Hưng



BẢN VẼ THỎA THUẬN RANH GIỚI VỊ TRÍ
DỰ ÁN: KHU TÁI ĐỊNH CƯ 24/HA TẠI PHƯỜNG 12, THÀNH PHỐ VŨNG TÀU

MẶT BẰNG TỔNG THỂ - ĐỊNH VỊ RANH DỰ ÁN
 (TỈ LỆ 1:2000)



TÊN ĐIỂM	TỌA ĐỘ X	TỌA ĐỘ Y	KHOẢNG CÁCH
P1	1154159.501	434641.204	513.63
P2	1154159.501	434766.810	124.81
P3	1154158.325	434783.271	17.50
P4	1154154.819	434800.418	17.50
P5	1154045.727	435166.243	410.59
P6	1153978.981	435172.655	70.81
P7	1153973.857	435175.095	5.65
P8	1153962.406	435207.505	34.37
P9	1153958.491	435220.303	14.17
P10	1153928.474	435205.986	42.50
P11	1153841.221	435199.926	14.11
P12	1153952.642	435167.599	34.29
P13	1153850.203	435162.495	5.66
P14	1153721.047	435081.536	243.04
P15	1153883.810	435069.752	39.06
P16	1153845.875	435060.459	39.06
P17	1153845.875	434641.204	419.23

THUYẾT MINH:

- MẶT BẰNG DỰ ÁN CÁN CỨ THEO DỰ HOẠCH PHÂN KHU TỈ LỆ 1:2000 KHU ĐÔ THỊ BẮC VŨNG TÀU.

- VỊ TRÍ THỰC HIỆN DỰ ÁN:

+ PHIA ĐÔNG GIÁP VỚI ĐƯỜNG VÕ NGUYỄN GIÁP (QL5T);

+ PHIA TÂY GIÁP VỚI CHI ĐỒI KIEM NGŨ;

+ PHIA NAM GIÁP VỚI ĐƯỜNG VẠO CHI ĐỒI KIEM NGŨ;

+ PHIA BẮC GIÁP VỚI RẠCH CÂY KHÊ

- DỰ ÁN KHU TÁI ĐỊNH CƯ 24/HA TẠI PHƯỜNG 12, THÀNH PHỐ VŨNG TÀU (TÊN DỰ ÁN THEO THÔNG BÁO KẾT

LUẬN SỐ 1431/ĐƯỜNG NGUYỄN 06/4/2022 CỦA UBND THỊ BẮC-VŨNG TÀU) DỰ ÁN NÀY ĐÃ ĐƯỢC HỒNG TÍNH BẮT BỐ

TRỊ VỐN ĐẦU TƯ TRUNG HẠN THEO NỘI DUNG NGHỊ QUYẾT SỐ 24/QH-ND NGÀY 13/7/2022 VÀ ĐIỀU CHỈNH

KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ CÔNG TRƯỜNG HẠ GIÁ ĐOÀN 2021-2025 NGUỒN VỐN AN SÁCH TÍNH VỚI TÊN DANH

MỨC HỖ TANG KỸ THUẬT TÁI BỊNH CỨ PHỤC VỤ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG DỰ ÁN NÀO VỆ KEN BÊN BỊNH.

Kết thúc xin lên số 4335 ngày 10/10/2023 của Sở Xây dựng.

SỞ XÂY DỰNG

CHIEU DUNG

CHIEU DUNG

CHIEU DUNG

CHIEU DUNG

CHIEU DUNG

CHIEU DUNG

CHIEU DUNG

CHIEU DUNG

CHIEU DUNG

CHIEU DUNG

CHIEU DUNG

CHIEU DUNG

CHIEU DUNG

CHIEU DUNG

CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN NHÀ

BÀI BÀN - TỔNG TÀI HOẶC CHỦ

PHÁT TRIỂN NHÀ

CHIEU DUNG

CHIEU DUNG

CHIEU DUNG

CHIEU DUNG

CHIEU DUNG

CHIEU DUNG

CHIEU DUNG

CHIEU DUNG

CHIEU DUNG

CHIEU DUNG

CHIEU DUNG

CHIEU DUNG

ỦY BAN NHÂN DÂN

THÀNH PHỐ VŨNG TÀU

CHIEU DUNG

CHIEU DUNG

CHIEU DUNG

CHIEU DUNG

CHIEU DUNG

CHIEU DUNG

CHIEU DUNG

CHIEU DUNG

CHIEU DUNG

CHIEU DUNG

CHIEU DUNG

CHIEU DUNG

CHIEU DUNG

Đoàn Thiết Kế

Đoàn Thiết Kế

Đoàn Thiết Kế

Đoàn Thiết Kế

Đoàn Thiết Kế

Đoàn Thiết Kế

Hoàng Vũ Thành

Hoàng Vũ Thành

Hoàng Vũ Thành

Hoàng Vũ Thành

Hoàng Vũ Thành

Hoàng Vũ Thành

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ VŨNG TÀU**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 126/UBND-QLĐT

Vũng Tàu, ngày 08 tháng 3 năm 2023

V/v chấp thuận chủ trương tổ chức khảo sát, nghiên cứu lập phương án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Phước Thắng (khu 24ha), phường 12, thành phố Vũng Tàu.

Kính gửi:

- Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng 1;
- Phòng Quản lý đô thị;
- Phòng Tài chính - Kế hoạch.

Thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh tại Thông báo số 62/TB-UBND ngày 27/02/2023 về Kết luận của đồng chí Nguyễn Công Vinh - Phó Chủ tịch UBND tỉnh tại cuộc họp nghe báo cáo tình hình thực hiện các dự án tái định cư và nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Vũng Tàu; xét Báo cáo số 398/BC-QLĐT ngày 01/3/2023 của phòng Quản lý đô thị, UBND thành phố Vũng Tàu có ý kiến như sau:

1. Về nguyên tắc, chấp thuận chủ trương tổ chức khảo sát, nghiên cứu lập phương án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Phước Thắng, phường 12, thành phố Vũng Tàu. Giao Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng 1 làm Chủ đầu tư có trách nhiệm phối hợp với các đơn vị liên quan sớm tổ chức triển khai thực hiện nội dung công việc nêu trên theo đúng quy định của pháp luật.

Nguồn vốn: Nguồn vốn sự nghiệp thuộc ngân sách thành phố Vũng Tàu.

2. Giao Phòng Tài chính - Kế hoạch tham mưu UBND Thành phố cân đối bố trí phân bổ kế hoạch vốn cho công trình theo quy định, đồng thời phối hợp với phòng Quản lý đô thị hướng dẫn Chủ đầu tư khẩn trương lập thủ tục đầu tư theo đúng các quy định hiện hành.

UBND thành phố Vũng Tàu có ý kiến như trên để các đơn vị biết, tổ chức thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (để b/c);
- Các Sở: XD, TN&MT; KH-ĐT;
- TTTr. Thành ủy Vũng Tàu (để b/c);
- Chủ tịch, các PCT UBND TPVT;
- Chánh VP, các Phó CVP UBND TPVT;
- TTPTQĐ TPVT;
- Phòng TN&MT;
- UBND Phường 12;
- Công ty CP Phát triển nhà tỉnh;
- Lưu: VT-TH.

CHỦ TỊCH



Hoàng Vũ Thanh



**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 8528 /UBND-VP
V/v báo cáo về quỹ đất phục vụ tái
định cư trên địa bàn thành phố Vũng
Tàu

Bà Rịa – Vũng Tàu, ngày 16 tháng 7 năm 2021

Kính gửi: Ban cán sự đảng UBND tỉnh.

Thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh tại Văn bản số 3919/UBND-VP ngày 14/4/2021, trong đó “giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp Sở Tài nguyên và Môi trường và các cơ quan, đơn vị liên quan rà soát đề xuất của UBND thành phố Vũng Tàu tại văn bản số 2077/UBND-QLĐT ngày 02/4/2021 lựa chọn khu đất có diện tích lớn để quy hoạch khu tái định cư tập trung trên địa bàn thành phố Vũng Tàu”

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại văn bản số 2606/SXD-QLN ngày 22/6/2021 về báo cáo và đề xuất các danh mục dự án tái định cư trên địa bàn thành phố Vũng Tàu, UBND tỉnh báo cáo Ban cán sự đảng UBND tỉnh những nội dung như sau:

1. Về nhu cầu tái định cư và tình hình triển khai đầu tư các khu tái định cư trên địa bàn thành phố Vũng Tàu:

a) Về nhu cầu tái định cư từ đây đến năm 2030: Theo kết quả rà soát, thống kê, trong thời gian tới, nhu cầu bố trí tái định cư và đất ở mới trên địa bàn thành phố Vũng Tàu là khoảng 6.900 trường hợp (dự kiến giao đất tái định cư khoảng 4.000 hộ và giao đất ở mới khoảng 2.900 hộ). Trong đó:

- Tái định cư cho khu vực Bàu Trũng là: 1537 suất;
- Tái định cư cho khu vực Bàu Sen là: 499 suất;
- Tái định cư cho khu vực cù lao Bến Đình: 517 suất;
- Tái định cư cho khu vực Gò Găng là: 600 suất.
- Tái định cư cho dự án Trung tâm Chí Linh: 297 suất;
- Tái định cư cho khu vực Long Sơn: 1500 suất;
- Tái định cư cho khu vực Bắc Phước Thắng: 1000 suất;
- Tái định cư cho khu vực Thùỵ Vân: 150 suất.
- Tái định cư cho khu vực Nam Sân Bay: 800 suất.

b) Về tình hình triển khai đầu tư các khu tái định cư:

Hiện nay, trên địa bàn thành phố Vũng Tàu triển khai các dự án, trong đó:

- * Các khu tái định cư đang giải phóng mặt bằng:
- Khu tái định cư 10 ha trong 58 ha phường 10.



- Khu tái định cư Tây Bắc AIII, phường 12

- Khu tái định cư phường Thắng Nhất.

- Khu tái định cư Long Sơn giai đoạn II.

* Các Khu tái định cư đang triển khai, tiếp nhận:

- Khu tái định cư 151 Hoàng Hoa Thám và Khu tái định cư 27 Phó Đức Chính.

- Khu tái định cư 1,65 ha phường 10.

- Khu tái định cư trại gà phước cơ phường 12.

- Chung cư tái định cư phường Thắng Tam.

- Hiện nay, trên địa bàn thành phố Vũng Tàu còn 55 suất nền đất chưa bố trí tái định cư và dự kiến hoàn thành khoảng 4.834 suất (2.758 căn hộ chung cư và 2.076 nền đất) trong thời gian tới. Như vậy, thành phố Vũng Tàu vẫn còn thiếu khoảng 2.011 suất để đáp ứng nhu cầu tái định cư cho các dự án hiện tại.

2. Phương án xử lý trong thời gian tới:

Qua rà soát, nếu triển khai đầu tư các dự án tái định cư nêu trên cũng chỉ đáp ứng được nhu cầu trước mắt và có tính manh mún, chưa giải quyết căn bản, toàn diện nhu cầu tái định cư của thành phố Vũng Tàu trong giai đoạn tới, nhất là việc triển khai các dự án trọng điểm như Nạo vét kênh Bến Đình, Khu đô thị mới Gò Găng, Khu công viên văn hóa đô thị Bàu Trũng, khu công viên Bàu Sen... Vì vậy, để giải quyết căn bản và toàn diện nhu cầu tái định cư của thành phố Vũng Tàu trong thời gian tới. Quan điểm của UBND tỉnh là chỉ tiếp tục triển khai những dự án đã và đang được đầu tư; đối với những dự án đang được quy hoạch nhưng mang tính nhỏ lẻ thì dừng thực hiện; đồng thời, UBND tỉnh đã cùng thành phố Vũng Tàu, các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường khảo sát và đã chỉ đạo triển khai thực hiện các giải pháp sau:

- Xây dựng phương án tái định cư bằng tiền với mức chi phù hợp, tạo được sức hút đối với người dân;

- Trước mắt, UBND tỉnh đã giao UBND thành phố Vũng Tàu cân đối số lượng căn hộ tái định cư tại phường Thắng Tam để sử dụng bố trí cho dự án nạo vét kênh Bến Đình.

- Chọn khu đất khoảng 24ha do Công an tỉnh quản lý tại phía Tây Quốc lộ 51 để làm khu tái định cư. Sau khi hoàn thành sẽ tạo ra khoảng 1.300 suất tái định cư, dự kiến phục vụ cho công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng của 02 dự án Khu đô thị mới Bến Đình và Khu công viên Bàu Sen; phần còn lại bố trí cho dự án Khu công viên văn hóa – đô thị mới Bàu Trũng. Đồng thời, dành quỹ đất tại dự án Khu công viên văn hóa – đô thị mới Bàu Trũng để phục vụ tái định cư tại chỗ cho dự án này.

- Về lâu dài, giao UBND thành phố Vũng Tàu khẩn trương xây dựng phương án thực hiện lựa chọn khu đất khoảng 193ha làm khu dân cư mới phục vụ tái định cư cho toàn bộ các dự án khác trên địa bàn thành phố Vũng Tàu định hướng đến năm 2030.

- UBND tỉnh đã giao UBND thành phố Vũng Tàu đo đạc, lập hồ sơ báo cáo UBND tỉnh trong tháng 7/2021, để triển khai các bước tiếp theo đúng quy định.

UBND tỉnh báo cáo Ban cán sự UBND tỉnh xem xét./.

Nơi nhận:

- Như trên (kính b/c);
- Chủ tịch, các PCT.UBND tỉnh;
- Các Sở: XD,TNMT,KHĐT;
- UBND thành phố Vũng Tàu;
- Lưu: VT, TH2,TH5. (2)

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Công Vinh

TỈNH ỦY BÀ RỊA – VŨNG TÀU
BAN CÁN SỰ ĐẢNG UBND TỈNH

ĐẢNG CỘNG SẢN VIỆT NAM
Bà Rịa-Vũng Tàu, ngày 16 tháng 7 năm 2021

Số 2447-CV/BCSD

V/v báo cáo về quỹ đất phục vụ tái định cư
trên địa bàn thành phố Vũng Tàu

Kính gửi: Ban Thường vụ Tỉnh ủy,

Thực hiện văn bản số 2250-CV/BCSD ngày 11/6/2021 của Ban Cán sự đảng UBND tỉnh triển khai ý kiến chỉ đạo của Thường trực Tỉnh ủy tại Thông báo kết luận số 487-TB/TU ngày 08/6/2021 về việc báo cáo dự án trọng điểm trên địa bàn tỉnh; UBND tỉnh đã ban hành văn bản số 6780/UBND-VP ngày 14/6/2021 giao nhiệm vụ cho các Sở, ban, ngành, địa phương triển khai thực hiện.

Ngày 16. tháng 7... năm 2021, UBND tỉnh có văn bản số 8528/UBND-VP báo cáo về quỹ đất phục vụ tái định cư trên địa bàn thành phố Vũng Tàu. Sau khi xem xét báo cáo của UBND tỉnh tại văn bản nêu trên, Ban cán sự đảng UBND tỉnh đã trao đổi và thống nhất với đề xuất của UBND tỉnh.

Ban cán sự đảng Ủy ban nhân dân tỉnh kính trình Ban Thường vụ Tỉnh ủy xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TTr. Tỉnh ủy (b/c);
- BCS Đảng UBND tỉnh;
- Các Sở: XD, KHĐT, TNMT;
- UBND thành phố Vũng Tàu;
- Lưu: VT, TH2, TH5. (3)

T/M BAN CÁN SỰ ĐẢNG

BÍ THƯ *chud*



Nguyễn Văn Thọ

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ VŨNG TÀU**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 4872 /UBND-PTCKH

Vũng Tàu, ngày 02 tháng 6 năm 2022

V/v thực hiện ý kiến chỉ đạo của
UBND tỉnh về đầu tư dự án 24ha và
dự án tại khu đất 193ha, phường 12,
thành phố Vũng Tàu

Kính gửi:

- Phòng Quản lý đô thị;
- Phòng Tài chính - Kế hoạch;
- Phòng Tài nguyên và Môi trường;
- Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng 1.

Xét ý kiến đề nghị tại Văn bản số 1460/PTCKH-KH ngày 04/5/2022 của Phòng Tài chính - Kế hoạch về việc thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh về đầu tư dự án 24ha và dự án tại khu đất 193ha, phường 12, thành phố Vũng Tàu; UBND thành phố Vũng Tàu có ý kiến chỉ đạo như sau:

1. Giao Phòng Quản lý đô thị làm chủ đầu tư đề án điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 Khu đô thị Phước Thắng để thực hiện dự án Tái định cư 24ha, phường 12, thành phố Vũng Tàu và đề án lập quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư tái định cư 193ha, phường 12, thành phố Vũng Tàu. Phòng Quản lý đô thị có trách nhiệm tổ chức nghiên cứu, khẩn trương triển khai thực hiện trình UBND Thành phố, phê duyệt theo quy định.

Nguồn vốn: Nguồn vốn sự nghiệp thuộc ngân sách thành phố Vũng Tàu.

2. Giao Phòng Tài nguyên và Môi trường khẩn trương hoàn thiện bổ sung dự án Khu Tái định cư 24ha, phường 12, thành phố Vũng Tàu và dự án Khu dân cư tái định cư 193ha, phường 12, thành phố Vũng Tàu vào quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021 - 2030.

3. Giao Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng 1 khẩn trương lập báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư khu đất khoảng 24ha do Công an tỉnh quản lý tại phía Tây Quốc lộ 51 theo ý kiến chỉ đạo tại Văn bản số 5788/UBND-TCKH ngày 16/8/2021 của UBND Thành phố trình UBND tỉnh báo cáo Ban Thường vụ Tỉnh ủy thông qua, trình HĐND tỉnh tại kỳ họp cuối năm 2022 để triển khai xây dựng trong năm 2023. Đồng thời lập dự án Khu Tái định cư 24ha, phường 12, thành phố Vũng Tàu (tách khỏi dự án Khu đô thị mới Phước Thắng) và dự án Khu dân cư tái định cư 193ha, phường 12, thành phố Vũng Tàu trình UBND tỉnh báo cáo Ban Thường vụ Tỉnh ủy thông qua, trình HĐND tỉnh bổ sung danh mục chuẩn bị đầu tư vào kỳ họp HĐND tỉnh cuối năm 2022.

4. Giao Phòng Tài chính - Kế hoạch là đơn vị quản lý đầu tư công của thành phố có trách nhiệm phối hợp với Phòng Quản lý đô thị, Ban Quản lý dự án Đầu tư



xây dựng 1, tổng hợp tham mưu UBND Thành phố trình UBND tỉnh, Sở Kế hoạch và Đầu tư phê duyệt chủ trương đầu tư khu đất khoảng 24ha do Công an tỉnh quản lý tại phía Tây Quốc lộ 51 trong năm 2022 làm cơ sở triển khai khởi công trong kế hoạch trung hạn 2021-2025 của UBND tỉnh.

Yêu cầu các đơn vị nghiêm túc khẩn trương triển khai thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TTr Thành ủy Vũng Tàu;
- TTr HĐND TPVT;
- Chủ tịch, các PCT UBND TPVT;
- Chánh VP HĐND & UBND TPVT;
- Ban QLDA ĐTXD 1;
- Lưu: VT-TH.

CHỦ TỊCH



Hoàng Vũ Thanh