

Số: /QĐ-UBND

Vũng Tàu, ngày tháng năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư
và nhà ở xã hội Phường 12, thành phố Vũng Tàu**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VŨNG TÀU

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương 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 đã được hợp nhất tại Văn bản số 11/VBHN-VPQH ngày 04/7/2019 của Văn phòng Quốc hội;

Căn cứ Nghị định về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng đã được hợp nhất tại Văn bản số 06/VBHN-BXD ngày 22/11/2019 của Bộ Trưởng Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định về quản lý cây xanh đô thị đã được hợp nhất tại Văn bản hợp nhất số 05/VBHN-BXD ngày 13/9/2018 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

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

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 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 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 Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị;

Căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

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

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 Văn bản số 6451/UBND-QLĐT ngày 12/11/2019 của UBND thành phố Vũng Tàu về việc chấp thuận chủ trương cho phép bổ sung gói thầu lập đồ án quy hoạch chi tiết đối với dự án Khu công trình công cộng và tái định cư, phường 12, thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Quyết định số 03/2014/QĐ-UBND ngày 08/7/2014 của UBND thành phố Vũng Tàu về việc phê duyệt và ban hành Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Quyết định số 3275/QĐ-UBND ngày 20/7/2020 về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu tái định cư và nhà ở xã hội phường 12, thành phố Vũng Tàu

Căn cứ Thông báo số 26/TB-HĐTĐ ngày 09/6/2020 của UBND thành phố Vũng Tàu về việc kết luận cuộc họp Hội đồng thẩm định ngày 28/5/2020 về các đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 trên địa bàn thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Văn bản của các Sở ngành tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu góp ý kiến về nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu công trình công cộng và tái định cư phường 12, thành phố Vũng Tàu: Văn bản số 623/SXD-QHKT ngày 02/3/2020; số 1389/SXD-QHKT ngày 21/4/2020; số 3053/SXD-QHKT ngày 17/8/2020 của Sở Xây dựng; Văn bản số 1462/STNMT-CCQLĐĐ ngày 18/3/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường; Văn bản số 397/SKHĐT-TH ngày 02/3/2020 của Sở Kế hoạch và Đầu tư; Văn bản số 433/SGTVT-KHTC ngày 04/3/2020 của Sở Giao thông vận tải; Văn bản số 919/PCBRVT-KHVT ngày 18/3/2020 của Công ty Điện lực Bà Rịa - Vũng Tàu; Văn bản số 1460/TTĐMĐ1-KT ngày 22/4/2020 của Truyền tải điện Miền Đông 1- Công ty Truyền tải điện 4;

Trên cơ sở phiếu lấy ý kiến cộng đồng dân cư về nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu công trình công cộng và tái định cư phường 12, thành phố Vũng Tàu được UBND Phường 12 tổng hợp kết quả lấy ý kiến tại Văn bản số 323/UBND-ĐC ngày 10/3/2020;

Xét đề nghị của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng 1 tại Tờ trình số 696/TTr-BQLDA1 ngày 11/5/2020 về việc đề nghị thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư và nhà ở xã hội Phường 12, thành phố Vũng Tàu (trước đây là Khu công trình công cộng và tái định cư phường 12) và Báo cáo số 2698/BC-QLĐT ngày 03/9/2020 của phòng Quản lý đô thị về việc thẩm định Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư và nhà ở xã hội Phường 12, thành phố Vũng Tàu,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư và nhà ở xã hội Phường 12, thành phố Vũng Tàu với nội dung như sau:

1. Phạm vi ranh giới lập quy hoạch:

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư và nhà ở xã hội Phường 12, thành phố Vũng Tàu có giới hạn như sau:

- Phía Bắc giáp : Khu dân cư;
- Phía Nam giáp : Công ty TNHH Thủy hải sản Chanhua Việt Nam;
- Phía Đông giáp : Trường mầm non Cỏ May;
- Phía Tây giáp : Đường Võ Nguyên Giáp;

Thuộc địa phận phường 12, thành phố Vũng Tàu.

2. Quy mô và tính chất:

- Quy mô diện tích : khoảng 33.874,0m².
- Quy mô dân số : khoảng 1.394 người.
- Tính chất : là khu nhà ở tái định cư, nhà ở xã hội với nhà ở liên kết, nhà ở chung cư và cây xanh.

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 xây dựng công trình;
- Đất cây xanh;
- Đất giao thông, bãi đỗ xe.

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Số căn hộ/lô dự kiến	Dân số (người)
1	Đất xây dựng chung cư	2.944,98	8,69	239 căn	954
2	Đất xây dựng nhà liên kết	8.486,6	25,05	88 lô	440
3	Đất cây xanh	7.548,46	22,26		
4	Đất giao thông, bãi đỗ xe	14.894	43,97		
	Tổng	33.874	100		1.394

4. Phân khu chức năng:

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

- Đất xây dựng công trình, bao gồm: nhà liên kết (04 lô) và nhà chung cư (01 lô);
- Đất cây xanh kết hợp dải cách ly;
- Đất giao thông, bao gồm: giao thông đối ngoại, giao thông đối nội, bãi đỗ xe và hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

5. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

- Quy mô, mật độ xây dựng và tầng cao dự kiến đối với từng loại hình công trình:

- + Công trình nhà ở liên kết: mật độ xây dựng $\leq 80\%$, tầng cao 04 tầng.
- + Công trình chung cư: mật độ xây dựng 40%, tầng cao 18 tầng và 02 tầng hầm để xe.
- Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật: cấp điện, cấp nước, thoát nước,...căn cứ theo

Tiêu chuẩn, Quy chuẩn hiện hành.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1. Quy hoạch san nền:

San lấp mặt bằng các lô đất nằm giữa các tuyến đường, cao độ san nền từ +3,10 m đến +3,65 m, tương đương cao độ QL51.

6.2. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Hướng thoát nước: từ QL51 về phía trường mầm non Cỏ May, phía cuối tuyến đường C2. Các tuyến đường chủ yếu bố trí cống tròn $\Phi 600$, các hướng thoát nước thu gom về đường C2 nên đoạn cống thuộc đường C2 từ điểm giao đường D1 đến đường B4 bố trí cống tròn $\Phi 800$.

- Cửa xả: Cửa xả nước mưa bố trí cống $\Phi 1000$ cuối tuyến đường C2 và dẫn nước mưa xả ra ao hồ phía sau trường mầm non Cỏ May.

6.3. Quy hoạch giao thông:

Tuyến đường chính có mặt cắt $3+10.5+3=16.5\text{m}$, các tuyến đường phụ có mặt cắt $3+7+3 = 13\text{ m}$, vận tốc thiết kế 50- 40 km/h

6.4. Quy hoạch cấp nước:

- Sử dụng ống HDPE đường kính ống D160-110mm.

- Chiều sâu chôn ống cấp nước là $H = 0.70\text{m}$. Ở những vị trí cắt ngang đường giao thông thì ống cấp nước lồng vào ống HDPE gân 2 lớp D225.

6.5. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

Các tuyến đường có nhà dân bố trí cống tròn $\Phi 300$. Ống HDPE $\Phi 150$ thu nước thải cho từng hộ dân đầu nối vào hố thu nước thải.

6.6. Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng:

Chỉ tiêu điện sinh hoạt (theo hộ)

- Khu nhà ở thấp tầng ($1\div 2$ tầng) cải tạo hoặc xây mới: 2 kW/hộ;

- Khu nhà liền kề hoặc khu chung cư cao $4\div 5$ tầng: 3 kW/hộ;

- Khu nhà chung cư cao tầng (≥ 9 tầng): 4 kW/hộ

6.7. Quy hoạch thông tin liên lạc - cáp truyền hình:

- Cống công nghệ: Bố trí hệ thống cống công nghệ là cống tròn bằng ống HDPE gân 2 lớp $\Phi 400$;

- Hố ga cống công nghệ: Thành hố ga bằng gạch thẻ xây vữa XM M100 dày 20cm, phía trong và ngoài được trát lớp vữa xi măng M100 dày 1.5cm, đáy bằng bê tông đá 1x2 M200 dày 20cm trên lớp đệm đá dăm dày 10cm

6.8. Quy hoạch cây xanh:

- Thiết kế các loại cây xanh phù hợp theo từng khu vực.

- Bố trí các loại cây xanh phù hợp với quy hoạch cây xanh thành phố

Vũng Tàu;

(Hồ sơ hạ tầng kỹ thuật được thể hiện trong các bản vẽ 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 đấu nối với các cơ quan quản lý chuyên ngành).

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

Quy hoạch dự án thành khu dân cư văn minh, khang trang, xanh sạch đẹp, kết hợp phân tích kết nối giao thông, tổng thể trong khu vực:

- Đối với các công trình xây dựng:

- + Nhà ở liên kế (88 lô) thiết kế kiến trúc công trình nhà ở liên kế được áp dụng theo mẫu được duyệt, cụ thể: Đối với các lô góc theo mẫu “nhà liên kế căn góc điển hình”, các lô còn lại thiết kế theo mẫu “nhà liên kế điển hình”.

- + Nhà ở chung cư (01 lô): Lựa chọn khối chung cư là công trình điểm nhấn, hình khối công trình như chỉ mang tính chất minh họa, gợi ý cho giải pháp tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan của khu vực. Hình khối, mặt bằng công trình, tổng mặt bằng khu đất sẽ được xem xét trong quá trình lập dự án đầu tư trên cơ sở nghiên cứu, xem xét về mặt nguyên tắc về khoảng cách các công trình cao tầng, chiều cao tầng, khoảng lùi,...

- Tăng mảng xanh tạo không gian xanh sạch cho đô thị: tận dụng tuyến hành lang cách ly lưới điện cao thế làm mảng xanh cho không gian đô thị.

- Các yêu cầu về lộ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ, hình thái kiến trúc công trình trong khu vực tuân thủ theo quy chuẩn xây dựng hiện hành.

8. Về kết nối hạ tầng kỹ thuật:

- Tổ chức không gian phù hợp với phân khu chức năng khu ở. Tận dụng địa hình tự nhiên, tránh làm thay đổi, ảnh hưởng nhiều đến tiềm năng khai thác, đến môi trường sinh thái của khu vực.

- Bố trí hệ thống kỹ thuật phù hợp với đấu nối vào quy hoạch chung, quy phân khu, đạt hiệu quả cao về thẩm mỹ, về đầu tư và khai thác sử dụng.

- Ưu tiên khai thác, tận dụng các công trình hiện hữu nghiên cứu, tổ chức thêm những chức năng còn thiếu phù hợp với quy chuẩn, quy phạm đề ra, phù hợp với tình hình phát triển thực tế của địa phương.

9. 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; các vấn đề xã hội, văn hóa, 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 kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý và quan trắc môi trường;
- Trước khi lập thủ tục đầu tư xây dựng, chủ đầu tư phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường hoặc phải lập kế hoạch bảo vệ môi trường trình Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định, phê duyệt theo đúng quy định.

10. Tiến độ thực hiện:

Dự kiến thời gian thực hiện như sau:

- Quý III năm 2020: Phê duyệt đồ án quy hoạch.
- Quý IV năm 2020: Thực hiện xem xét, bố trí tái định cư theo đồ án được duyệt.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng 1 là chủ đầu tư đồ án quy hoạch có trách nhiệm:

- Thông báo nội dung đồ án quy hoạch được duyệt cho UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Giao thông vận tải, Sở Kế hoạch và Đầu tư, phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND Phường 12 trong thời hạn 30 ngày làm việc, kể từ ngày đồ án quy hoạch được phê duyệt.
- Chủ trì, phối hợp với UBND Phường 12, phòng Quản lý đô thị, phòng Tài nguyên và Môi trường và đơn vị tư vấn tổ chức công bố công khai quy hoạch được duyệt; lắp dựng panô bản vẽ tổng mặt bằng được duyệt tại khu vực quy hoạch để công khai cho các tổ chức, cá nhân biết và giám sát thực hiện theo quy hoạch được duyệt; tổ chức triển khai việc cấm mốc và quản lý mốc giới theo quy hoạch được duyệt.
- Phối hợp với các đơn vị liên quan thực hiện các thủ tục tiếp theo quy định.

2. Phòng Quản lý đô thị có trách nhiệm:

- Phối hợp với chủ đầu tư tổ chức công bố công khai quy hoạch và phối hợp các ngành liên quan hướng dẫn, kiểm tra việc đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt; thực hiện chức năng quản lý nhà nước về quy hoạch xây dựng theo đúng quy định hiện hành.
- Phối hợp với UBND Phường 12 quản lý toàn diện không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị trong phạm vi địa giới hành chính do mình quản lý.

3. Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm:

Căn cứ quy hoạch được phê duyệt, cập nhật, điều chỉnh, giải quyết các thủ tục liên quan đến đất đai cho dự án và chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu địa chính theo quy định.

4. UBND Phường 12 có trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện, quản lý

nhà nước về hoạt động đầu tư xây dựng, theo dõi, kiểm tra và giám sát dự án đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt trên địa bàn do mình quản lý.

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; Giám đốc Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng 1 và Thủ trưởng các cơ quan đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- UBND tỉnh BR-VT (để b/c);
- TTr. Thành ủy Vũng Tàu (để 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;
- Lưu: VT, TH.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Lập