

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

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

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 dự án Căn cứ dịch vụ hàng hải dầu khí Sao Mai - Bến Đình, tại phường 9 và Thắng Nhất, 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 số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;

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 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 967/TTg-KTN ngày 16/7/2012 của Thủ tướng Chính phủ về chủ trương thực hiện dự án đầu tư xây dựng cảng tổng hợp, dịch vụ hàng hải dầu khí tại khu vực Sao mai Bến Đình và dự án đầu tư cảng container quốc tế Vũng Tàu của Tổng Công ty hàng hải Việt Nam;

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 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 Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ trưởng 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 9399/QĐ-UBND ngày 25/11/2002 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Bắc Sân bay thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Văn bản số 5564/UBND-VP ngày 11/6/2019 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về dự án Căn cứ dịch vụ hàng hải dầu khí Sao Mai – Bến Đình của Công ty Cổ phần đầu tư Dầu khí Sao Mai Bến Đình;

Căn cứ Thông báo của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc liên quan đến dự án Căn cứ dịch vụ hàng hải dầu khí Sao Mai – Bến Đình: Thông báo số 210/TB-UBND ngày 17/4/2019; Thông báo số 738/TB-UBND ngày 27/12/2018; Thông báo số 120/TB-UBND ngày 16/3/2018; Thông báo số 195/TB-UBND ngày 19/5/2017;

Căn cứ Giấy phép Quy hoạch số 50/GPQH ngày 27/8/2018 của Sở Xây dựng về khu Căn cứ dịch vụ hàng hải dầu khí Sao Mai – Bến Đình (giai đoạn 1);

Theo Văn bản số 2159A/SXD-KTQH ngày 14/11/2013 của Sở Xây dựng về việc thỏa thuận lại địa điểm dự án đầu tư xây dựng Căn cứ dịch vụ hàng hải dầu khí Sao Mai – Bến Đình, thành phố Vũng Tàu;

Theo Văn bản số 1910/SXD-QHKT ngày 13/6/2018, Văn bản số 1963/SXD-QHKT ngày 07/7/2017 của Sở Xây dựng về việc hướng dẫn thủ tục lập dự án đầu tư xây dựng và thực hiện quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Căn cứ dịch vụ hàng hải dầu khí Sao Mai – Bến Đình tại phường Thắng Nhất và phường 9, thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Quyết định số 32/QĐ-STNMT ngày 28/01/2008 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án đầu tư xây dựng Căn cứ dịch vụ hàng hải dầu khí Sao Mai - Bến Đình, tại phường 6, 9 và Thắng Nhất, 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;

- Thông báo số 7304/TB-HĐTĐ ngày 16/12/2019 của Hội đồng thẩm định thành phố Vũng Tàu về kết luận cuộc họp ngày 12 tháng 12 năm 2019 về đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Căn cứ dịch vụ hàng hải dầu khí Sao Mai – Bến Đình tại phường Thắng Nhất, thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Quyết định số 164/QĐ-PVSB ngày 12/12/2013, Quyết định số 163/QĐ-SMBĐ ngày 21/11/2017 của Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Sao Mai – Bến Đình về việc phê duyệt, phê duyệt điều chỉnh Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Căn cứ dịch vụ hàng hải dầu khí Sao Mai – Bến Đình;

Theo Văn bản của các Sở ngành tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu góp ý kiến về đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Căn cứ dịch vụ hàng hải dầu khí Sao Mai - Bến Đình, tại phường Thắng Nhất, thành phố Vũng Tàu: Văn bản số 2061/QSD-QHKT ngày 11/6/2020, Văn bản số 428/SXD-QHKT ngày 25/02/2019 của Sở Xây dựng; Văn bản số 952/STNMT-CCQLĐĐ ngày 19/02/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường; Văn bản số 03/SGTVT-QLKC ngày 02/01/2019, Văn bản số 128/SGTVT-QLKC ngày 18/01/2019 của Sở Giao thông vận tải; Văn bản số 1294/SKHĐT-ĐT ngày 26/6/2019 của Sở Kế hoạch và Đầu tư; Văn bản số 779/DVKT-KHĐT ngày 25/6/2019, Văn bản số 231/DVKT-KHĐT ngày 04/3/2020 của Tổng Công ty Cổ phần Dịch vụ kỹ thuật Dầu khí Việt Nam;

Trên cơ sở phiếu lấy ý kiến cộng đồng dân cư về đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Căn cứ dịch vụ hàng hải dầu khí Sao Mai - Bến Đình được UBND phường Thắng Nhất tổng hợp kết quả lấy ý kiến tại Văn bản số 76/UBND.ĐC ngày 25/01/2019;

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Sao Mai – Bến Đình tại Văn bản số 568/SMBĐ-ĐTĐD ngày 10/10/2019, Văn bản số 634/SMBĐ-ĐTĐD ngày 11/11/2019 đề nghị phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Căn cứ dịch vụ hàng hải dầu khí Sao Mai - Bến Đình, tại phường Thắng Nhất, thành phố Vũng Tàu và Báo cáo số 1986/BC-QLĐT ngày 10/7/2020 của phòng Quản lý đô thị về việc thẩm định đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Căn cứ dịch vụ hàng hải dầu khí Sao Mai - Bến Đình, tại phường 9 và Thắng Nhất, thành phố Vũng Tàu.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Căn cứ dịch vụ hàng hải dầu khí Sao Mai - Bến Đình, tại phường 9 và Thắng Nhất, thành phố Vũng Tàu với nội dung chính như sau:

1. Phạm vi, ranh giới, diện tích lập quy hoạch:

- Phía Bắc giáp : Khu PTSC và sông Dinh;
- Phía Đông giáp : Khu PTSC và quy hoạch ga đường sắt;
- Phía Tây giáp : Khu đô thị Cù lao Bến Đình và cảng container;
- Phía Nam giáp : Tuyến đường vào cảng và Rạch Bến Đình;

Thuộc địa phận phường 9 và Thắng Nhất, thành phố Vũng Tàu.

2. Quy mô và tính chất quy hoạch:

a) Quy mô diện tích: khoảng 98,67 ha.

b) Tính chất: là một tổ hợp căn cứ dịch vụ dầu khí cung cấp dịch vụ cho các hoạt động dầu khí (theo nhiệm vụ quy hoạch do chủ đầu tư phê duyệt); là dự án công nghiệp; chức năng chính là khu kinh tế cảng biển tổng hợp, kho bãi (theo Giấy phép quy hoạch số 50/GPQH ngày 27/8/2018 của UBND tỉnh).

c) Mục tiêu quy hoạch:

- Triển khai thực hiện đầu tư xây dựng dự án Căn cứ dịch vụ hàng hải dầu khí Sao Mai - Bến Đình nhằm hình thành các khu đóng mới, sửa chữa, hoán cải các loại giàn khoan dầu khí và phương tiện nổi; khu bãi cảng chế tạo kết cấu kim loại và thiết bị dầu khí và khu dịch vụ dầu khí để đáp ứng nhu cầu phát triển ngành Dầu khí đến năm 2020 và tầm nhìn chiến lược đến năm 2030.

- Làm cơ sở quản lý xây dựng thực hiện theo quy hoạch được duyệt, quản lý đất đai, quản lý đầu tư xây dựng, lập và triển khai thực hiện dự án đầu tư xây dựng theo quy định của Luật Đất đai, Luật Xây dựng và các quy định liên quan.

d) Nguyên tắc lập quy hoạch:

- Đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất, chỉ tiêu các công trình hạ tầng kỹ thuật, chỉ tiêu các công trình hành chính, dịch vụ, nhà xưởng, kho tàng tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng và quy định hiện hành, phù hợp với định hướng quy hoạch chung tỷ lệ 1/10000, quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Không gian kiến trúc – cảnh quan – môi trường trong khu vực quy hoạch được tổ chức nghiên cứu đồng bộ, hoàn chỉnh, gắn kết hài hòa với khu vực lân cận, phù hợp với địa hình hiện trạng hạn chế san lấp.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực nghiên cứu đồng bộ, kết nối với khu vực lân cận, phù hợp với quy hoạch chung.

3. Quy hoạch sử dụng đất:

Tổng mặt bằng khu đất lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, cơ cấu phân thành 05 loại đất sử dụng như sau:

- Đất xây dựng công trình.
- Đất giao thông đối nội.
- Đất sân bãi Container.
- Đất hạ tầng kỹ thuật.
- Đất cây xanh.

BẢNG QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)
1	Đất xây dựng công trình	373.951,49	37,90
2	Đất giao thông đối nội	275.611,84	27,93
2a	+ Đất giao thông đường thủy	45.583,11	4,62
2b	+ Đất giao thông nội bộ và bãi đỗ xe	230.028,73	23,31
3	Đất sân bãi Container	235.687,56	23,89
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	3.104,61	0,31
5	Đất cây xanh	98.647,50	10,00
TỔNG CỘNG		986.703,00	100,00

b) Phân khu chức năng:

Tổng mặt bằng khu đất lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, được chia thành 3 khu chức năng chính, cụ thể như sau:

* *Khu số 1*: Đóng mới, sửa chữa, hoán cải các loại giàn khoan dầu khí và các phương tiện nổi khác.

- Chức năng: Cung cấp hệ thống cơ sở hạ tầng, thiết bị kỹ thuật đồng bộ và hiện đại, đảm bảo đáp ứng các yêu cầu đóng mới, sửa chữa, lắp dựng giàn khoan, cung cấp thiết bị, dịch vụ kỹ thuật dầu khí.

- Chỉ tiêu sử dụng đất:

+ Đất xây dựng công trình (gồm công trình Hành chính – Dịch vụ, Nhà xưởng – Kho tàng, Sân bãi sản xuất): Diện tích khoảng 228.199,84m², chiếm 56,49%:

+ Đất giao thông (giao thông đường thủy, giao thông bộ bộ và bãi đỗ xe): Diện tích khoảng 138.265,94m², chiếm 34,23%.

+ Đất công trình hạ tầng kỹ thuật: Diện tích khoảng 1.897,04m², chiếm 0,47%.

+ Đất cây xanh: Diện tích khoảng 35.574,18m², chiếm 8,81%.

Bảng cân bằng đất đai Khu số 1

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)
1	Đất xây dựng công trình	228.199,84	56,49
2	Đất giao thông	138.265,94	34,23
2a	+ Đất giao thông đường thủy	16.426,91	4,07
2b	+ Đất giao thông nội bộ và bãi đỗ xe	121.839,03	30,16
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	1.897,04	0,47
4	Đất cây xanh	35.574,18	8,81
TỔNG CỘNG		403.937,00	100,00

* *Khu số 2*: Bãi chế tạo kết cấu kim loại và thiết bị dầu khí.

- Chức năng:

+ Chế tạo các cấu kiện kim loại phục vụ cho việc phát triển chuyên ngành dầu khí biển đặc biệt là chế tạo chân đế vùng nước sâu và các cấu kiện kim loại chuyên dụng... với công suất khoảng 10.000 tấn kim loại/năm.

+ Hệ thống Bãi chế tạo kết cấu thép và cảng phải đảm bảo cho tàu chở vật tư thiết bị có tải trọng 10.000 DWT có thể cập bến.

+ Đảm bảo hạ thủy chân đế có độ sâu tới 130m nước, nặng tới 10.000 tấn.

+ Trong giai đoạn trước mắt PVC-MS sẽ xây dựng các hạng mục bên cảng, bãi chế tạo, nhà xưởng, nhà kho ... và các cơ sở hạ tầng để phục vụ công tác chế tạo và lắp dựng các kết cấu phụ trợ của giàn khoan tự nâng 60m nước, các kết cấu chân đế và các kết cấu kim loại khác.

- Chỉ tiêu sử dụng đất:

+ Đất xây dựng công trình (gồm công trình Hành chính – Dịch vụ, Nhà xưởng – Kho tàng, Sân bãi sản xuất): Diện tích khoảng 141.062,89m², chiếm 61,51%.

+ Đất giao thông (giao thông đường thủy, giao thông nội bộ và bãi đỗ xe): Diện tích khoảng 64.182,13m², chiếm 27,99%.

+ Đất công trình hạ tầng kỹ thuật: Diện tích khoảng 907,57m², chiếm 0,40%.

+ Đất cây xanh: Diện tích khoảng 23.185,41m², chiếm 10,11%.

Bảng cân bằng đất đai Khu số 2

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)
1	Đất xây dựng công trình	141.062,89	61,51
2	Đất giao thông	64.182,13	27,99
2a	+ Đất giao thông đường thủy	13.958,03	6,09
2b	+ Đất giao thông nội bộ và bãi đỗ xe	50.224,10	21,90
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	907,57	0,40
4	Đất cây xanh	23.185,41	10,11
TỔNG CỘNG		229.338,00	100,00

* Khu số 3A: Khu dịch vụ dầu khí.

- Chức năng:

+ Tạo cơ sở hạ tầng để cho các đơn vị trong Tổng Công ty PTSC và các đơn vị khác thuê mặt bằng, cầu cảng để thực hiện các công tác dịch vụ Dầu khí.

+ Thực hiện dịch vụ cảng tổng hợp nhằm đáp ứng nhu cầu tiếp nhận tàu vào bến xếp hàng hóa, dịch vụ cho thuê neo đậu tàu và kho bãi.

+ Tập kết trang thiết bị, vật tư phục vụ công tác bảo dưỡng duy tu... và lắp đặt các công trình giàn khoan thăm dò và khai thác Dầu khí

+ Phục vụ nhu cầu hạ thủy các cấu kiện Dầu khí lên xà lan biển và các dịch vụ khác.

- Chỉ tiêu sử dụng đất:

+ Đất xây dựng công trình (gồm công trình Hành chính – Dịch vụ, Nhà xưởng – Kho tàng, Sân bãi sản xuất): Diện tích khoảng 4.688,76 m², chiếm 1,33%.

+ Đất sân bãi Container: Diện tích khoảng 235.687,56 m², chiếm 66,69%.

+ Đất giao thông (giao thông đường thủy, giao thông nội bộ và bãi đỗ xe): Diện tích khoảng 73.163,77 m², chiếm 20,70%.

+ Đất công trình hạ tầng kỹ thuật: Diện tích khoảng 300,0 m², chiếm 0,08%.

+ Đất cây xanh: Diện tích khoảng 39.887,91 m², chiếm 11,29%.

Bảng cân bằng đất đai Khu số 3A

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)
1	Đất xây dựng công trình	4.688,76	1,33
2	Đất giao thông	73.163,77	20,70
2a	+ Đất giao thông đường thủy	15.198,17	4,30
2b	+ Đất giao thông nội bộ và bãi đỗ xe	57.965,60	16,40
3	Đất sân bãi Container	235.687,56	66,69
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	300,00	0,08
5	Đất cây xanh	39.887,91	11,29
TỔNG CỘNG		353.428,00	100,00

c) Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

- Tầng cao xây dựng:

+ Đối với các công trình hành chính – dịch vụ: Tối đa 06 tầng và tối thiểu 03 tầng.

+ Đối với các công trình nhà xưởng – kho tàng: Tối đa 03 tầng.

+ Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật: Tối đa 03 tầng.

- Tải trọng tàu lớn nhất vào cảng : 10.000 – 20.000 DWT;

- Chỉ tiêu sử dụng đất:

+ Mật độ xây dựng gộp (brut-tô) toàn khu: Tối đa 50%.

+ Mật độ xây dựng thuần (net-to) toàn khu: Tối đa 43%.

+ Tỷ lệ tối thiểu đất: Giao thông 10%; cây xanh 10%; các khu kỹ thuật 1%.

- Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

+ Tiêu chuẩn cấp nước:

Nước sinh hoạt (QSH ngày max) : 200l/người-ng.đ.

Nước sản xuất ngành công nghiệp : 22÷45m³/ha/ng.đêm

Nước công cộng và dịch vụ : 2 l/m² sàn-ngđ.

Nước dùng để tưới cây : 3 l/m²-ngđ.

Nước dùng để rửa đường : tối thiểu 0.5 l/m²-ngđ.

Nước thất thoát, rò rỉ : 10% tổng nhu cầu dùng nước.

Nước dự phòng phát triển : 15% tổng nhu cầu dùng nước.

+ Tiêu chuẩn thoát nước: Nước thải sinh hoạt: tối thiểu 80% lưu lượng nước cấp.

+ Tiêu chuẩn cấp điện:

Cấp điện cho khu hành chính quản lý : 20 W/m² sàn.

Cấp điện cho khu sản xuất : 20÷250kW/ha.

Chiếu sáng đường giao thông : 150 W/bóng.

Đèn chiếu sáng cảnh quan : 80W/bóng

Cấp điện bể chứa và trạm bơm cấp nước : 200 kW/ha.

Cấp điện trạm xử lý nước thải : 200 kW/ha.

+ Tiêu chuẩn rác thải và vệ sinh môi trường:

Chất thải rắn: 1,3 kg/người-ngày.

Tỷ lệ thu 100% đảm bảo vệ sinh môi trường.

d) Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan:

Dựa trên yêu cầu về quy trình công nghệ của từng khu, công tác thiết kế quy hoạch trong phạm vi diện tích khu đất được thực hiện sao cho tận dụng tối đa diện tích và đảm bảo sao cho dây chuyền vận hành đạt công suất lớn nhất. Tổng thể quy hoạch khu Căn cứ dịch vụ hàng hải dầu khí Sao Mai - Bến Đình được phân thành các không gian kiến trúc cảnh quan như sau:

- Khu Căn cứ Dịch vụ Hàng hải Dầu khí Sao Mai – Bến Đình là một loại hình khu kinh tế cảng biển, mang tính chất của khu công nghiệp. Tỷ lệ sân bãi sản xuất chiếm tỷ trọng lớn trong thể khu căn cứ.

- Giao thông đối ngoại chính theo hướng Đông – Tây, nối ra đường 30 tháng 4. Giao thông nội bộ trong từng khu chủ yếu theo hướng Bắc – Nam và Đông – Tây, các công trình xây dựng trong khu vực được bố trí dọc theo trục giao thông này.

- Các công trình bao gồm: công trình hành chính dịch vụ, công trình nhà xưởng kho tàng, khu sân bãi sản xuất, các công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình giao thông đường thủy.

- Các công trình kiến trúc trong khu Căn cứ được thiết kế theo phong cách kiến trúc công nghiệp, hiện đại, góp phần tạo nên bộ mặt kiến trúc cảnh quan chung cho toàn khu vực.

4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Quy hoạch san nền:

Địa hình khu vực thiết kế san nền tương đối thấp và không bằng phẳng, cao độ thay đổi từ -2.8m đến +0.5m. Thiết kế san nền căn cứ vào cao độ không chế +4.1m tại vị trí đầu nối với đường 30/4. Độ dốc san nền cục bộ $i=0.001$ nhằm thu nước mặt về hệ thống thoát nước mưa nhưng vẫn đảm bảo cao độ chung toàn khu là +2.60m.

Do khu vực quy hoạch có nền đất yếu nên đề nghị trong các bước tiếp theo phải có biện pháp xử lý gia cố nền đất yếu hoặc phải có các phương án thiết kế phù hợp.

Diện tích san lấp trung bình : 986.703 m²

Vết hữu cơ trung bình dày : 0,5 m

Tổng chiều cao san lấp trung bình : 2,70 m

Khối lượng san lấp trung bình có kể hệ số đầm nén là: 3.250.199,682 m³

Chi phí xử lý nền đất yếu tính với phương án xử lý nền bằng bắc thẳm.

(Khối lượng sẽ được tính chính xác trong dự án đầu tư và thiết kế kỹ thuật thi công).

b) Quy hoạch giao thông:

Các tuyến giao thông đối ngoại tuân thủ theo quy hoạch chi tiết 1/2.000 Khu dân cư Bắc Sân bay, thành phố Vũng Tàu. Các tuyến đường khu vực quy hoạch gồm có:

- Đường giao thông đối ngoại (nằm ngoài ranh giới dự án):

+ Đường 30/4 : $(6m+11,25m+1,5m+11,25m+6m) = 36m$.

+ Đường vào cảng (Mặt cắt A-A): $(10m+15,5m+7,5m+10,5m) \times 2 + 3m = 90m$.

- Đường giao thông đối nội (nằm trong ranh giới dự án):

+ Đường quy hoạch (Mặt cắt 1-1): 18m.

+ Đường quy hoạch (Mặt cắt 2-2): 20m.

+ Đường quy hoạch (Mặt cắt 3-3): 15m.

+ Đường quy hoạch (Mặt cắt 4-4): 10m.

+ Đường quy hoạch (Mặt cắt 5-5): 12m.

* Bãi đậu xe, nhà để xe: Quy hoạch bố trí 04 nhà để xe tập trung tại khu số 1 và khu số 2 với tổng diện tích khoảng 3.929 m².

c) Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp nước: Nguồn nước cấp cho dự án lấy từ ống cấp nước hiện hữu D200 trên đường 30 tháng 4.

Mạng lưới đường ống cấp nước được thiết kế như sau:

- Mạng lưới tuyến ống chính được tổ chức theo mạng vòng để đảm bảo cấp nước an toàn và liên tục.

- Các đường ống phân phối vào từng công trình đơn vị được tổ chức theo sơ đồ mạng lưới cụt.

- Vật liệu ống cấp nước dùng ống HDPE có đường kính từ Ø110-Ø50. Độ sâu chôn ống tối thiểu cách mặt đất 0.5m (khi ở trên hè) và 0.7m khi đi qua đường tính từ đỉnh ống đến mặt đất.

- Trên các đường ống nhánh phân phối nước vào các công trình đơn vị có bố trí tê chờ có nút bịt để đầu nối với ống cấp nước vào từng công trình đơn vị.

- Tiêu chuẩn thiết kế được lấy theo TCXDVN 33:2006 và các tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam khác có liên quan.

Tiêu chuẩn cấp nước cho sinh hoạt: 200 lít/người/ngày đêm

- Nước cấp cho hành chính - dịch vụ và nhà xưởng – kho tàng:

+ Khu số 1: $Q^1 = (2 \text{ lít/m}^2 \times 12.099,93 \text{ m}^2) + (1 \text{ lít/m}^2 \times 75.271,25 \text{ m}^2) = 99,47 \text{ m}^3$.

+ Khu số 2: $Q^1 = (2 \text{ lít/m}^2 \times 14.069,27 \text{ m}^2) + (1 \text{ lít/m}^2 \times 30.062,53 \text{ m}^2) = 58,2 \text{ m}^3$.

+ Khu số 3: $Q^1 = (2 \text{ lít/m}^2 \times 24,0 \text{ m}^2) + (1 \text{ lít/m}^2 \times 4.364,76 \text{ m}^2) = 4,41 \text{ m}^3$.

Tổng nước cấp cho hành chính - dịch vụ và nhà xưởng – kho tàng: $Q^{\Sigma 1} = 162,08 \text{ m}^3$.

- Nước dùng cho tưới cây, rửa đường và hạ tầng kỹ thuật:

+ Khu số 1: $Q^2 = (1 \text{ lít/m}^2 \times 1.897,04 \text{ m}^2) + (3 \text{ lít/m}^2 \times 35.574,18 \text{ m}^2) + (1 \text{ lít/m}^2 \times 121.839,03 \text{ m}^2) = 230,46 \text{ m}^3$.

+ Khu số 2: $Q^2 = (1 \text{ lít/m}^2 \times 907,57 \text{ m}^2) + (3 \text{ lít/m}^2 \times 23.185,41 \text{ m}^2) + (1 \text{ lít/m}^2 \times 50.224,10 \text{ m}^2) = 120,69 \text{ m}^3$.

+ Khu số 3: $Q^2 = (1 \text{ lít/m}^2 \times 300,0 \text{ m}^2) + (3 \text{ lít/m}^2 \times 39.887,91 \text{ m}^2) + (1 \text{ lít/m}^2 \times 57.965,6 \text{ m}^2) = 177,93 \text{ m}^3$.

Tổng nước dùng cho tưới cây, rửa đường và hạ tầng kỹ thuật: $Q^{\Sigma 2} = 529,08 \text{ m}^3$.

- Nước dùng rò rỉ, thất thoát được tính bằng 10%: $Q^3 = 10\%(Q^{\Sigma 1} + Q^{\Sigma 2}) = 10\%(162,08 \text{ m}^3 + 529,08 \text{ m}^3) = 69,12 \text{ m}^3$.

- Nước dự phòng phát triển được tính bằng 15%: $Q^4 = 15\% (Q^{\Sigma 1} + Q^{\Sigma 2} + Q^3) = 15\% (162,08 \text{ m}^3 + 529,08 \text{ m}^3 + 69,12 \text{ m}^3) = 114,0 \text{ m}^3$.

- Tổng lưu lượng nước cấp sinh hoạt:

$Q^{nc} = Q^{\Sigma 1} + Q^{\Sigma 2} + Q^3 + Q^4 = 162,08 \text{ m}^3 + 529,08 \text{ m}^3 + 69,12 \text{ m}^3 + 114,0 \text{ m}^3 = 874,28 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.

- Tổng nhu cầu dùng nước sinh hoạt lớn nhất, hệ số dùng nước lớn nhất $K_{\text{ngày max}} = 1,2$: $Q^T = Q^{nc} \times 1,2 = 874,28 \text{ m}^3 \times 1,2 = 1.049,14 \text{ m}^3$ (làm tròn 1.100 m^3)

- Lưu lượng giờ dùng nước lớn nhất, hệ số dùng nước lớn nhất $Q_{\text{giờ max}} = (1.100 \text{ m}^3 \times 1,95)/24 = 89,4 \text{ m}^3/\text{h}$.

- Hệ thống cấp nước chữa cháy: Ngoài hệ thống cấp nước cho các khu chức năng còn bố trí hệ thống cấp nước phục vụ chữa cháy. Nước dùng để chữa cháy được lấy trực tiếp trên mạng lưới cấp nước. Các trụ cứu hoả được bố trí tại các điểm thuận tiện, đảm bảo khoảng cách 150m giữa 2 trụ theo quy định hiện hành.

Nước dự trữ phòng cháy chữa cháy cho khu quy hoạch cần bảo đảm chữa cháy trong 3 giờ liên với lưu lượng chữa cháy 15 l/s cho 1 đám cháy xảy ra (TCVN 2622-1995: Điều 10.4 đối với khu chức năng công nghiệp diện tích dưới 150 ha thì tính cho 1 đám cháy):

$$Q^{cc} = 1 \times 15 \times 3 \times 3,6 = 162 \text{ m}^3$$

Tổng nhu cầu dùng nước trong 1 giờ dùng nước lớn nhất khi có cháy: $Q^c = 89,4 \text{ m}^3 + 54 \text{ m}^3 = 143,4 \text{ m}^3$.

d) Quy hoạch thoát nước và vệ sinh môi trường:

Theo quy hoạch chung được duyệt, mạng lưới thoát nước được thiết kế hệ thống thoát nước mưa và nước thải riêng biệt cho khu vực xây dựng mới.

- Thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế dựa trên độ dốc thiết kế đường giao thông và hướng san nền của toàn dự án. Nước mưa sẽ được thu gom trực tiếp vào các hố ga và hệ thống cống ngầm, sau đó dẫn về phía biển và xả ra biển thông qua các xả.

Cống thoát nước được sử dụng là cống tròn BTCT H30, H10 đúc ly tâm D200, D300 tự chảy, không có trạm bơm cưỡng bức trong hệ thống này.

Đọc theo các tuyến cống thoát nước có bố trí hố ga thu nước mặt đường với khoảng cách trung bình $30m \div 35m$. Hố ga thu nước mặt đường xây gạch, được bố trí dọc theo đường giao thông và nối với tuyến cống thoát nước chính bằng cống tròn BTCT D200, D300.

- Thoát nước thải: Toàn bộ nước thải sẽ được dẫn vào trạm xử lý nước thải từng khu. Nước thải sau khi xử lý sẽ dẫn ra biển thông qua các cửa xả. Nước thải từ các công trình phải được xử lý qua bể tự hoại trong từng công trình trước khi thoát vào hệ thống cống nước thải riêng của dự án.

Tất cả đường cống thoát nước phải chôn sâu dưới mặt đất ít nhất $> 0,7m$ đi dưới lòng đường (tính từ đỉnh cống lên mặt đất) và $> 0,6m$ (tính đến đỉnh cống trên vỉa hè). Tại những vị trí độ sâu chôn cống đến $2,7m$ sẽ bố trí trạm bơm chuyển bậc để giảm độ sâu chôn cống.

Trong từng công trình phải có thiết kế bể tự hoại 3 ngăn theo quy định.

Tổng lưu lượng nước thải bằng 80% lượng cấp nước:

$$Q_t = 80\% \times Q^T = 80\% \times 1.100 \text{ m}^3 = 880 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$$

Chọn công suất các trạm xử lý nước thải: $Q = 900 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.

- Xử lý rác thải và vệ sinh môi trường: Tại khu vực quy hoạch được bố trí các thùng rác công cộng, được phân loại sau đó thu gom và xử lý tập trung bởi Công ty công trình đô thị.

Chất thải rắn sau khi được thu gom sẽ được chuyển đi xử lý tại trạm xử lý chất thải rắn của tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

e) Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng:

- Nguồn cấp: Nguồn cấp điện cấp là tuyến điện 22kV được lấy từ trạm trung thế tổng hiện hữu, chạy dọc tuyến đường vào cảng (tuyến đường tạm) đi đến các trạm biến áp trong khu vực quy hoạch.

- Lưới điện trung thế 22kV: Xây dựng tuyến cáp ngầm trung thế 22kV đấu nối từ đường dây 22kV hiện hữu đến trạm biến áp hạ thế. Cáp ngầm 22kV là loại CXV/Sehh/SWA/PVC - 24kV. Cáp ngầm 22kV được đặt trong ống PVC chôn trong đất, các đoạn băng qua đường sẽ đi trong ống STK.

Toàn bộ hệ thống điện được đi ngầm, đảm bảo mỹ quan cho khu quy hoạch. Tại các điểm đấu nối cáp điện được bố trí trong hố ga điện.

- Tuyến hạ thế 0.4 kV: Điện áp 220/380V. Dây dẫn dùng cáp ngầm CXV/DSTA/PVC 0.6/1KV với tiết diện như sau: $4 \times 95\text{mm}^2$ đến $4 \times 240\text{mm}^2$ đi ngầm trong mương cáp. Tại các vị trí rẽ nhánh vào tủ phân phối hạ thế đặt 1 hộp nối cáp hạ thế để thích hợp cho từng loại dây. Cáp ngầm hạ thế đấu vào tủ điện

phân phối bằng các đầu cáp thích hợp. Tại mỗi tủ phân phối hạ thế lắp 1 bộ tiếp địa cho tủ. Mỗi bộ tiếp địa gồm 3 cọc. Cọc tiếp địa sử dụng loại cọc thép mạ đồng D16, dài 2.4m đóng sâu cách mặt đất trên 0.8m, mỗi cọc cách nhau trên 3m, dây tiếp địa sử dụng dây đồng trần 50mm².

Tổng công suất tiêu thụ cho toàn khu: $P^t = 4.841,953 \text{ KVA}$

(Tổng công suất yêu cầu cho toàn khu sẽ được tính chính xác trong dự án đầu tư và thiết kế kỹ thuật thi công).

- Trạm biến áp: Dự án bố trí xây dựng 14 trạm biến áp: 02 trạm biến áp 22/0,4kV- 1000kVA; 06 trạm biến áp 22/0,4kV- 2000kVA; 03 trạm biến áp 22/0,4kV- 2500kVA; 02 trạm biến áp 22/0,4kV- 3000kVA và 01 trạm biến áp 22/0,4kV- 3500kVA cấp điện cho toàn khu.

- Chiếu sáng công cộng: Nguồn điện cấp cho hệ thống đèn chiếu sáng lấy từ tủ điện các trạm biến áp, tủ điều khiển chiếu sáng đặt trong trạm. Hệ thống điều khiển đóng mở đèn chiếu sáng làm việc tự động và có thể điều khiển hoạt động theo nhiều chế độ khác nhau theo yêu cầu nhằm phù hợp nhu cầu sử dụng thực tế.

Đèn chiếu sáng dùng cột thép tròn côn, toàn bộ cột được mạ kẽm nhúng nóng; cần đèn chiếu sáng thép côn tròn mạ kẽm cao 2m, độ vươn xa cần đèn 1.5m. Bóng đèn dùng bóng SODIUM 250W lắp trên trụ tròn côn cao 9m, cần rời, cao độ treo đèn 11m, bố trí hai bên so le, một bên, khoảng cách trung bình giữa hai cột 30m. Dùng cáp CXV-0.6/1kV có tiết diện 4Cx70mm² cho trục chính và 4Cx50mm² cho các dây nhánh cấp điện cho hệ thống chiếu sáng và cáp CVV-0,6/1kV có tiết diện 2x2.5mm² làm dây lên đèn đối với bộ đèn sử dụng đèn chiếu sáng đường phố.

Ngoài ra cần bố trí thêm hệ thống đèn chiếu sáng cho các khuôn viên cây xanh cảnh quan nhằm tạo điểm nhấn không gian cảnh quan về đêm.

f) Quy hoạch thông tin liên lạc – cáp truyền hình:

Hệ thống đường dây cáp ngầm thông tin được đấu nối vào tuyến cáp ngầm thông tin liên lạc của thành phố dọc trục vào cảng (đường tạm vào cảng). Cáp thông tin dùng loại (1000x2x0.5), (250x2x0.5). Cáp trục được đi ngầm theo hào kỹ thuật hoặc mương cáp vào hộp đấu nối tổng MDF, sau đó theo mương cáp hoặc hào kỹ thuật đi tới các hộp đấu nối phân phối IDF, từ đây sẽ đấu nối cho các thuê bao.

- Các thuê bao và mạng cáp thuê bao sẽ được thiết kế bổ sung ở giai đoạn sau, được cơ quan viễn thông xác định cụ thể và đầu tư theo quy hoạch chuyên ngành để phục vụ theo nhu cầu của khu vực quy hoạch.

g) Quy hoạch cây xanh:

Cây xanh được nghiên cứu thiết kế trồng các loại cây phù hợp với khu vực quy hoạch và quy hoạch cây xanh thành phố Vũng Tàu được duyệt, gồm có: Cây xanh đường phố, cây xanh công viên, cây xanh cách ly và cây xanh trong khuôn viên các công trình, nhà máy.

5. Đánh giá tác động môi trường và các biện pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường của dự án:

Chủ đầu tư phải thực hiện các yêu cầu về bảo vệ môi trường theo Quyết định số 32/QĐ-STNMT ngày 28/01/2008 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án đầu tư xây dựng Căn cứ dịch vụ hàng hải dầu khí Sao Mai - Bến Đình, tại phường 6, 9 và Thắng Nhất, thành phố Vũng Tàu và quy định của Luật bảo vệ môi trường.

6. Thiết kế đô thị:

Tổng mặt bằng khu đất quy hoạch lập quy hoạch chi tiết, bao gồm các khu chức năng chính được thể hiện theo bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất được duyệt như sau:

7.1. Khu số 1: Đóng mới, sửa chữa, hoán cải các loại giàn khoan dầu khí và các phương tiện nổi khác. Tổng diện tích 403.937 m². Các hạng mục công trình được xây dựng trong từng lô đất với quy hoạch chi tiêu sử dụng đất, cụ thể như sau:

Bảng thống kê các hạng mục công trình Khu số 1

KÝ HIỆU	HẠNG MỤC	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)	TẦNG CAO (tầng)
KHU SỐ 1				
I	Công trình Hành chính - Dịch vụ	12.099,93	3,00	1÷6
1.1	Văn phòng bảo vệ và nhà thường trực	50,00	0,01	1÷3
1.2	Nhà bảo vệ	16,00	0,00	1÷3
1.3	07 Bốt quan sát cho bảo vệ	28,00	0,01	1÷6
1.4	Nhà để xe số 1	1.500,00	0,37	1÷3
1.5	Nhà để xe số 2	750,00	0,19	1÷3
1.6	Văn phòng chính	1.000,00	0,25	3÷6
1.7	Canteen	562,50	0,14	1÷4
1.8	Nhà khách	656,00	0,16	1÷6
1.9	Trung tâm đào tạo	900,00	0,22	1÷6
1.10	Khu đất dành cho văn phòng nhà thầu phụ	2.130,31	0,53	1÷6
1.11	03 Nhà vệ sinh công cộng	105,00	0,03	1÷3
1.12	08 Nhà vệ sinh công cộng và khu vực hút thuốc	280,00	0,07	1÷3
	Sân nội khu	4.122,12	1,02	
II	Công trình Nhà xưởng - Kho tàng	75.271,25	18,63	1÷3
1.13	Phân xưởng chế tạo panel No1	4.100,00	1,02	1÷3
1.14	Phân xưởng chế tạo panel No2	4.000,00	0,99	1÷3
1.15	Phân xưởng lốc tôn	840,00	0,21	1÷3
1.16	Phân xưởng chế tạo kết cấu ống	1.260,00	0,31	1÷3
1.17	Phân xưởng máy thiết bị	930,00	0,23	1÷3

	1.18	Phân xưởng ống	1.830,00	0,45	1÷3
	1.19	Phân xưởng sơn ống và giá đỡ ống	1.200,00	0,30	1÷3
	1.20	Phân xưởng trang trí nội thất, thông gió	600,00	0,15	1÷3
	1.21	Phân xưởng điện tự động	600,00	0,15	1÷3
	1.22	Phân xưởng phục vụ sản xuất và giàn giáo	600,00	0,15	1÷3
	1.23	Phân xưởng sơn và làm sạch tổng đoạn	3.240,00	0,80	1÷3
	1.24	Phân xưởng sơ chế vật tư	1.170,00	0,29	1÷3
	1.25	Nhà kho số 1	600,00	0,15	1÷3
	1.26	Nhà kho số 2	600,00	0,15	1÷3
	1.27	Nhà kho số 3	600,00	0,15	1÷3
	1.28	Nhà kho số 4	600,00	0,15	1÷3
	1.29	Nhà kho Gas và Oxy	240,00	0,06	1÷3
	1.30	Nhà kho của Xưởng giàn giáo	240,00	0,06	1÷3
	1.31	Nhà kho các Xưởng kết cấu 1	150,00	0,04	1÷3
	1.32	Nhà kho các Xưởng kết cấu 2	160,00	0,04	1÷3
	1.33	Gara bảo dưỡng và sửa chữa phương tiện	486,00	0,12	1÷3
	1.34	Trạm cung cấp khí nén số 1	480,00	0,12	
	1.35	Trạm cung cấp khí nén số 2	300,00	0,07	
	1.36	Trạm cung cấp khí Oxy	180,00	0,04	
	1.37	Trạm cung cấp khí Gas	180,00	0,04	
	1.38	Trạm cung cấp khí CO2	180,00	0,04	
	1.39	Ụ khô	32.680,00	26,82	
	1.50	Phân xưởng gia công chế tạo cơ khí	1.440,00	0,36	
		Sân nội khu	15.785,25	3,91	
III	Sân bãi sản xuất		140.828,66	34,86	
	1.40	Bãi tiếp nhận vật tư	10.981,57	2,72	
	1.41	Bãi công nghệ trung tâm	10.237,34	2,53	
	1.42	Bãi chế tạo giàn khoan trên bờ	5.241,59	1,30	
	1.43	Bãi chứa modul nhà và sân bay	11.300,34	2,80	
	1.44	Bãi chứa phân đoạn phẳng	8.651,34	2,14	
	1.45	Bãi tập kết phương tiện	7.251,22	1,80	
	1.46	Bãi chế tạo chân đế giàn khoan	12.862,50	3,18	
	1.47	Bãi phẳng đầu lắp tổng thành	10.985,00	2,72	
	1.48	Bãi chế tạo phân đoạn khối (Block section)	30.870,00	7,64	
	1.49	Bãi chế tạo phân đoạn khối (Block section) dự trữ	24.252,00	6,00	
	1.52	Bãi phụ	8.790,54	2,18	
IV	Công trình Hạ tầng kỹ thuật		1.897,04	0,47	1÷3
	1.53	Trạm biến áp số 1	30,00	0,01	1÷2
	1.54	Trạm biến áp số 2	60,00	0,01	1÷2
	1.55	Trạm biến áp số 3	30,00	0,01	1÷2
	1.56	Trạm biến áp số 4	60,00	0,01	1÷2
	1.57	Trạm biến áp số 5	30,00	0,01	1÷2
	1.58	Trạm biến áp số 6	30,00	0,01	1÷2

	1.59	Tủ phân phối điện đến các trạm biến áp	25,00	0,01	1÷2
	1.60	Trạm cung cấp nhiên liệu	60,00	0,01	1÷2
	1.61	Trạm cung cấp nước	600,00	0,15	1÷2
	1.62	Trạm bơm	438,65	0,11	
	1.63	Trạm xử lý nước thải	58,48	0,01	1÷2
	1.64	Kho chứa rác thải	250,00	0,06	1÷3
		Sân nội khu	224,91	0,06	
V	Công trình Giao thông đường thủy		16.426,91	4,07	
	1.65	Mặt nước trước Ụ khô	8.626,91	2,14	
	1.51	Cầu cảng	7.800,00	1,93	
VI	Cây xanh		35.574,18	8,81	
VII	Giao thông		121.839,03	30,16	
VIII	TỔNG DIỆN TÍCH KHU SỐ 1		403.937,00	100,00	1÷6

7.2. Khu số 2: Bãi cảng chế tạo kết cấu kim loại và thiết bị dầu khí. Tổng diện tích 229.338,0 m². Các hạng mục công trình được xây dựng trong từng lô đất với quy hoạch chỉ tiêu sử dụng đất, cụ thể như sau:

Bảng thông kê các hạng mục công trình Khu số 2

STT	KÝ HIỆU	HẠNG MỤC	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)	TẦNG CAO (tầng)
KHU SỐ 2					
I	Công trình Hành chính - Dịch vụ		14.069,27	6,13	1÷3
	2.1	Chòi canh bảo vệ	43,75	0,02	1÷6
	2.2	Nhà bảo vệ	12,00	0,01	1÷6
	2.3	Cột cờ	6,00	0,00	
	2.4	Nhà để xe công nhân	1.240,00	0,54	1÷3
	2.5	Nhà để xe văn phòng	439,00	0,19	1÷3
	2.6	Nhà văn phòng điều hành	1.080,00	0,47	3÷6
	2.7	Nhà căn tin	660,00	0,29	1÷4
	2.8	Nhà thi đấu đa năng	1.500,00	0,65	1÷6
	2.9	Sân thể thao	4.542,00	1,98	
	2.37	Nhà văn phòng 2 tầng (công trình tạm)	748,00	0,33	1÷3
	2.38	Nhà căn tin (công trình tạm)	660,00	0,29	1÷3
	2.39	VP điều hành Dự án I (công trình tạm)	748,00	0,33	1÷3
	2.40	VP điều hành Dự án II (công trình tạm)	748,00	0,33	1÷3
		Sân nội khu	1.648,52		
II	Công trình Nhà xưởng - Kho tàng		30.062,53	13,11	1÷3
	2.10	Nhà xưởng I	4.320,00	1,88	1÷3
	2.11	Nhà xưởng II	6.480,00	2,83	1÷3
	2.12	Xưởng CAM	3.024,00	1,32	1÷3
	2.13	Xưởng sửa chữa bảo dưỡng	600,00	0,26	1÷3
	2.14	Kho VTTB I	1.200,00	0,52	1÷3
	2.15	Kho VTTB II	2.880,00	1,26	1÷3
	2.16	Kho VTTB III	1.440,00	0,63	1÷3

	2.17	Nhà xưởng III	4.872,00	2,12	1÷3
		Sân nội khu	5.246,53		
III	Sân bãi sản xuất		96.931,09	42,27	
	2.18	Bãi chế tạo kết cấu kim loại	42.633,62	18,59	
	2.19	Bãi chế tạo tải trọng 2T/m ²	2.714,94	1,18	
	2.20	Bãi chế tạo kết cấu hạng nhẹ	43.518,53	18,98	
	2.21	Giàn công trực ngoài trời (2 công trực)	6.720,00	2,93	
	2.22	Bãi phụ trợ 3,7 ha	1.344,00	0,59	
IV	Công trình Hạ tầng kỹ thuật		907,57	0,40	1÷3
	2.23	Nhà đặt máy phát điện 2	105,00	0,05	1÷2
	2.24	Trạm biến áp 1	48,00	0,02	1÷2
	2.25	Trạm biến áp 2	42,25	0,02	1÷2
	2.26	Trạm biến áp 3	42,25	0,02	1÷2
	2.27	Tủ điện trạm biến áp	48,00	0,02	1÷2
	2.28	Nhà đặt tủ điện phân phối	48,00	0,02	1÷2
	2.29	Trụ điện chiếu sáng cao áp	22,50	0,01	1÷2
	2.30	Nhà đặt máy phát điện 1	24,00	0,01	1÷2
	2.31	Bể nước + Tổ bơm nước cứu hỏa	200,00	0,09	1÷2
	2.32	Hệ thống xử lý nước thải I	37,50	0,02	1÷2
	2.33	Hệ thống xử lý nước thải II	37,50	0,02	1÷2
	2.34	Bể nước ngầm	161,29	0,07	
		Sân nội khu	357,57		
V	Công trình Giao thông đường thủy		13.958,03	6,09	
	2.35	Bến cảng hạ thủy tải trọng 50T/m ²	6.463,00	2,82	
	2.36	Khu nước trước bến	7.495,03	3,27	
VI	Cây xanh		23.185,41	10,11	
VII	Giao thông		50.224,10	21,90	
VII	TỔNG DIỆN TÍCH KHU SỐ 2		229.338,00	100,00	1÷6

7.3. Khu số 3A: Khu dịch vụ dầu khí. Tổng diện tích 353.428,0 m². Các hạng mục công trình được xây dựng trong từng lô đất với quy hoạch chi tiêu sử dụng đất, cụ thể như sau:

Bảng thống kê các hạng mục công trình Khu số 3A

STT	KÝ HIỆU	HẠNG MỤC	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)	TẦNG CAO (tầng)
I	KHU SỐ 3A				
I.1	Công trình Hành chính - Dịch vụ		24,00	0,007	1÷3
	3A.1	Nhà bảo vệ	24,00	0,007	1÷3
I.2	Công trình Nhà xưởng - Kho tàng		4.364,76	1,23	1÷3
	3A.2	Xưởng chế tạo các cụm nội thất	1.478,64	0,42	1÷3
		Sân nội khu	2.886,12	0,82	1÷3
I.3	Sân bãi Container		235.687,56	66,69	
	3A.3	Mặt bãi cho thuê	235.687,56	66,69	

I.4	Công trình Giao thông đường thủy		15.198,17	4,30	
	3A.4	Bến cảng	15.198,17	4,30	
I.5	Công trình Hạ tầng kỹ thuật		300,00	0,08	1÷2
	3A.5	Trạm biến áp 3000KVA	120,00	0,03	1÷2
	3A.6	Trạm biến áp 2000KVA	30,00	0,008	
	3A.7	Bể nước ngầm và trạm bơm cứu hỏa	150,00	0,04	1÷2
I.6	Cây xanh		39.887,91	11,29	
I.7	Đường giao thông nội bộ		57.965,60	16,40	
	Tổng cộng		353.428,00	100,00	

h) Các quy định cụ thể:

- Quy định về chỉ giới xây dựng: Được thể hiện cụ thể trong bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.

- Quy định về lộ giới xây dựng: Khoảng lùi tối thiểu áp dụng chung theo cấp đường và Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2019/BXD) ban hành kèm theo Thông tư số 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

- Diện tích các bãi đỗ xe phải được tính toán đầy đủ và phù hợp với quy mô từng công trình, nhu cầu sử dụng của dự án.

Bãi đỗ xe tuân thủ quy định tại Điều 27 “Bãi đỗ xe trong khuôn viên công trình xây dựng” và Khoản 8, Điều 36 “Quy định đối với công trình công nghiệp” của Quy chế Quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị thành phố Vũng Tàu đã được UBND thành phố Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định số 03/2014/QĐ-UBND ngày 08/7/2014.

- Quy định về độ cao nền xây dựng: Cốt nền không chế được quy định khi triển khai dự án.

Độ cao nền hoàn thiện các công trình tuân thủ quy định tại Quy chế Quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị thành phố Vũng Tàu đã được UBND thành phố Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định số 03/2014/QĐ-UBND ngày 08/7/2014.

- Quy định về hình thức kiến trúc ngoài công trình:

Tuân thủ quy định tại Điều 24 “Quy định về hình thức kiến trúc ngoài công trình” và Khoản 5, Điều 36 “Quy định đối với công trình công nghiệp” của Quy chế Quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị thành phố Vũng Tàu đã được UBND thành phố Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định số 03/2014/QĐ-UBND ngày 08/7/2014.

- Quy định về vật liệu và màu sắc của các công trình; về cổng - tường rào; cây xanh trong khuôn viên xây dựng và các quy định quản lý về không gian, kiến trúc, cảnh quan và các quy định khác tuân thủ Tiêu chuẩn, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2019/BXD) và các quy định của Quy chế Quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị thành phố Vũng Tàu đã được UBND thành phố Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định số 03/2014/QĐ-UBND ngày 08/7/2014.

7. Kinh phí xây dựng và nguồn vốn đầu tư: Do chủ đầu tư tự bố trí.

8. Tiến độ thực hiện: Dự kiến thời gian thực hiện như sau:

- Trình phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500: Từ tháng 5/2020 ÷ đến tháng 7/2020.

- Lập dự án đầu tư và thiết kế bản vẽ thi công: Từ tháng 7/2020 ÷ đến tháng 9/2020.

- Tiến hành thi công xây lắp: Từ tháng 10/2020 - đến tháng 10/2022.

- Khai thác đưa vào sử dụng: Tháng 12/2022.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Sao Mai – Bến Đình là chủ đầu tư đồ án quy hoạch có trách nhiệm:

- Thông báo nội dung đồ án điều chỉnh 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 các Phường: 9 và Thắng Nhất trong thời hạn 30 ngày làm việc, kể từ ngày đồ án quy hoạch được phê duyệt.

- Chủ trì, phối hợp với UBND các Phường: 9 và Thắng Nhất, 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 cắm mốc và quản lý mốc giới theo quy hoạch được duyệt.

- Phối hợp thực hiện các thủ tục về đất đai, bồi thường và giải phóng mặt bằng trước khi triển khai dự án;

- Tổ chức triển khai lập phê duyệt dự án đầu tư xây dựng theo đúng nội dung quy hoạch tại Điều 1 của Quyết định này và các quy định quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình hiện hành; phải có thỏa thuận việc tổ chức đấu nối các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị với các cơ quan quản lý chuyên ngành; phải thực hiện các yêu cầu về bảo vệ môi trường theo Quyết định số 32/QĐ-STNMT ngày 28/01/2008 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và quy định của Luật bảo vệ môi trường.

- Tổ chức quản lý kiến trúc mặt ngoài của các công trình theo đúng nội dung thiết kế đô thị và dự án được phê duyệt.

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 các Phường: 9 và Thắng Nhất 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 các Phường: 9 và Thắng Nhất 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 các 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 các Phường: 9 và Thắng Nhất; Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Sao Mai – Bến Đình 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