

CHƯƠNG I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Quy định này hướng dẫn việc quản lý xây dựng, bảo vệ và sử dụng các công trình theo đúng đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu công viên Ao cá phường 2, thành phố Vũng Tàu đã được phê duyệt tại Quyết định số /QĐ-UBND ngày tháng năm 2020 của Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu.

Điều 2. Ngoài những quy định trong Quy định này, việc quản lý xây dựng trong Khu công viên Ao cá phường 2, thành phố Vũng Tàu còn phải tuân theo các quy định hiện hành khác có liên quan của Nhà nước.

Điều 3. Việc bổ sung, điều chỉnh hoặc thay đổi Quy định này phải phù hợp với nội dung đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc dự án được duyệt.

Điều 4. Trong thời gian thực hiện dự án Chủ đầu tư có trách nhiệm làm việc và phối hợp cùng các ngành, đơn vị có liên quan triển khai thực hiện dự án theo đúng tiến độ và các quy định của pháp luật.

CHƯƠNG II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 5. Phạm vi, ranh giới và diện tích khu quy hoạch

- Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu công viên Ao cá phường 2, thành phố Vũng Tàu có giới hạn như sau:

Phía Bắc giáp : Đường Lạc Long Quân lộ giới 20,5m và khu dân cư;

Phía Nam giáp : Đường Phan Chu Trinh lộ giới 13,5m và khu dân cư;

Phía Đông giáp : Đường Võ Thị Sáu lộ giới 26,0m và khu dân cư;

Phía Tây giáp : Đường Phạm Đình Hồ lộ giới 13,0m và khu dân cư.

Thuộc địa phận Phường 2, thành phố Vũng Tàu.

- Quy mô: Diện tích điều chỉnh khoảng 52.678 m² (khoảng 5,27 ha).

+ Quy mô dân số dự kiến: khoảng 300 người (tại khu nhà ở cải tạo tại góc đường Võ Thị Sáu và Lạc Long Quân).

- Tính chất: Khu công viên công cộng đơn vị ở cấp phường phục vụ nhu cầu nghỉ ngơi và vui chơi giải trí cho nhân dân kết hợp hồ điều hòa khu vực của thành phố Vũng Tàu (Giữ nguyên theo nội dung Quyết định số 3368/QĐ-UBT ngày 08/12/1997 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu).

Điều 6. Giải pháp quy hoạch chi tiết

6.1. Quy hoạch sử dụng đất:

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

- Đất ở (dân cư hiện hữu): Diện tích 4.542,0 m². Chiếm tỷ lệ 8,5%.
- Đất công trình công cộng: Diện tích 80,0 m². Chiếm tỷ lệ 0,2%.
- Đất công viên cây xanh - khu vui chơi trẻ em: Diện tích 10.947,0 m². Chiếm tỷ lệ 20,8%.
- Mặt nước (hồ điều hòa khu vực): Diện tích 17.748,0 m². Chiếm tỷ lệ 33,7%.
- Đất giao thông: Diện tích 19.361,0 m². Chiếm tỷ lệ 36,8%.

BẢNG QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

STT	Loại đất	Quy hoạch phê duyệt năm 1997		Điều chỉnh quy hoạch	
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở (dân cư hiện hữu)	4.000,0	7,3	4.542,0	8,5
2	Đất công trình công cộng	1.300,0	2,4	80,0	0,2
3	Đất công viên cây xanh - khu vui chơi trẻ em	7.700,0	14,0	10.947,0	20,8
4	Mặt nước (hồ điều hòa)	21.000,0	38,2	17.748,0	33,7
5	Đất giao thông	21.000,0	38,2	19.361,0	36,8
	Tổng cộng	55.000,0	100,0	52.678,0	100,0

6.2. Phân khu chức năng:

Tổng mặt bằng khu đất lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, các khu chức năng được phân chia bởi các đường giao thông quy hoạch. Cụ thể cơ cấu có 05 chức năng chính như sau:

- Đất xây dựng nhà ở, bao gồm: Các thửa đất thuộc khu dân cư hiện hữu góc đường Lạc Long Quân và đường Võ Thị Sáu (Giữ nguyên theo quy hoạch được duyệt).
- Đất xây dựng công trình công cộng: Nhà vệ sinh công cộng.
- Đất công viên cây xanh - khu vui chơi trẻ em, bao gồm: sân thảm cao su, sân chơi hồ cát, cây xanh tham cỏ, khu vực tập trung quảng trường,...
- Mặt nước bao gồm: Hồ điều hòa khu vực và cảnh quan khu vực xung quanh hồ.

- Đất giao thông, bao gồm: giao thông đối ngoại, giao thông nội bộ, vịnh đỗ xe và hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

6.3. Việc quản lý đầu tư xây dựng công trình trong từng lô đất của dự án phải tuân thủ theo đúng quy hoạch được duyệt được quy định chi tiết như dưới đây:

STT	Tên lô	Loại đất	Diện tích đất (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	MĐXD (%)	Tầng cao
I		Đất ở (dân cư hiện hữu)	4.542,0	QCVN 01:2019/BXD	QCVN 01:2019/BXD	
1	A	Lô A	3.665,0	QCVN 01:2019/BXD	QCVN 01:2019/BXD	≤ 6
2	B	Lô B	877,0	QCVN 01:2019/BXD	QCVN 01:2019/BXD	≤ 6
II	C	Đất công trình công cộng (nhà vệ sinh công cộng)	80	80,0	100	1
III	D	Đất khu công viên cây xanh - khu vui chơi trẻ em	10.947,0		5	1
IV	E	Mặt nước (hồ điều hòa)	17.748,0			
V		Đất giao thông	19.361,0			
		Tổng	52.678,0	80,0		

- Mật độ xây dựng gộp (brut-tô) khu công viên công cộng: Tối đa ≤ 5%.

- Mật độ xây dựng và tầng cao xây dựng công trình tại khu dân cư hiện hữu tại góc đường Võ Thị Sáu và Lạc Long Quân: Thực hiện theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2019/BXD); Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị thành phố Vũng Tàu được UBND thành phố Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định số 03/2014/QĐ-UBND ngày 08/7/2014 và tầng cao tối đa ≤ 06 tầng.

Điều 7. Các yêu cầu về kiến trúc và quản lý xây dựng công trình cho từng khu vực như sau:

7.1. Khu dân cư hiện hữu góc đường Lạc Long Quân và đường Võ Thị Sáu (Diện tích 4.542,0 m²):

Tổng mặt bằng được phân thành 02 lô (Ký hiệu lô A, B), loại hình nhà ở gia đình riêng lẻ:

- Lô A (diện tích 3.665,0 m²): Mật độ xây dựng quy định theo QCVN 01:2019/BXD, tầng cao tối đa 06 tầng.

- Lô B (diện tích 877,0 m²): Mật độ xây dựng quy định theo QCVN 01:2019/BXD, tầng cao tối đa 06 tầng.

** Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật:*

- Các công trình xây dựng nhà ở riêng lẻ bao gồm nhà biệt thự, nhà ở liền kề và nhà ở độc lập tại khu dân cư hiện hữu cần tuân thủ chỉ tiêu đã khống chế về chỉ giới đường đỏ, khoảng lùi của công trình, mật độ xây dựng, tầng cao công trình, hệ số sử dụng đất và Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế.

- Kiến trúc công trình phải thể hiện được sự thân thiện với môi trường, đồng thời phải tạo dựng được hình ảnh về một khu nhà ở mới hiện đại khi cải tạo chỉnh trang. Hình thức kiến trúc trang nhã, hài hòa, tạo được hình thức kiến trúc phong phú, thẩm mỹ, hài hòa với các công trình lân cận và phù hợp tổng thể khu vực quy hoạch.

- Kiến trúc công trình và chỉ giới xây dựng tại từng lô đất thuộc khu dân cư hiện hữu góc đường Lạc Long Quân và đường Võ Thị Sáu (vị trí giữ nguyên theo quy hoạch được duyệt) sẽ được thiết kế cụ thể chi tiết trong hồ sơ xin phép xây dựng, trên cơ sở phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn và thỏa thuận đầu nối với các cơ quan quản lý chuyên ngành.

- Các công trình nhà ở liền kề: Tuân thủ Tiêu chuẩn Quốc gia TCVN 9411:2012 “Nhà ở liền kề - Tiêu chuẩn thiết kế” được công bố và ban hành kèm theo Quyết định số 3621/QĐ-BKHCN ngày 28/12/2012 của Bộ Khoa học Công nghệ.

7.2. Khu công trình công cộng (Diện tích 80,0 m²): Bố trí nhà vệ sinh công cộng (Ký hiệu lô C), mật độ xây dựng 100%, tầng cao tối đa 01 tầng.

** Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật:*

- Kiến trúc công trình dịch vụ và công cộng (nhà vệ sinh công cộng) sẽ được thực hiện ở các dự án thành phần và được xem xét trong hồ sơ thiết kế cơ sở của dự án đầu tư, thiết kế kỹ thuật thi công và việc xây dựng công trình phải theo dự án được phê duyệt.

- Khi thiết kế xây dựng công trình cần tuân thủ: các chỉ tiêu đã khống chế về chỉ giới đường đỏ, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, Tiêu chuẩn thiết kế và Quy chuẩn xây dựng. Hình thức công trình hiện đại, phù hợp với chức năng, yêu cầu theo quy định và các công trình phải được cấp thẩm quyền phê duyệt.

7.3. Khu công viên cây xanh - khu vui chơi trẻ em (Diện tích 10.947,0 m²), bao gồm: sân thảm cao su, sân chơi hồ cát, cây xanh thảm cỏ, khu vực tập trung quảng trường,... (Ký hiệu Lô E). Các công trình phụ trợ nếu có thì mật độ tối đa 5%, tầng cao 01 tầng.

Giải pháp tổ chức công viên mở trực tiếp ra đường Võ Thị Sáu tạo cho công viên có nhiều không gian, đa dạng các hoạt động, sinh hoạt cộng đồng (như tập thể dục, thư giãn ngắm cảnh, sinh hoạt nhóm...), đồng thời tạo cho không gian cảnh quan chung đô thị ngăn, mỹ quan và hấp dẫn.

Cây xanh được nghiên cứu thiết kế trồng các loại cây phù hợp với khu vực quy hoạch công viên và quy hoạch cây xanh thành phố Vũng Tàu được

duyet, gồm có: Cây xanh đường phố, cây xanh công viên và cây xanh trong khuôn viên các công trình nhà ở hiện hữu.

** Các yêu cầu về quy hoạch cây xanh:*

- Cây xanh đường phố: Phải tuân theo quy hoạch hệ thống cây xanh đường phố đã được UBND thành phố Vũng Tàu phê duyệt.

- Cây xanh công viên: Cây xanh trong công viên tập trung kết hợp với vườn hoa, thảm cỏ, trồng các loại cây xanh trong khuôn viên phù hợp với điều kiện khí hậu địa phương. Tuân thủ 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.

- Cây xanh khuôn viên xây dựng nhà ở riêng lẻ tuân thủ quy định tại Khoản 8, Điều 38 “Quy định đối với công trình nhà liên kết”; Khoản 7, Điều 39 “Quy định đối với nhà biệt thự” và cây xanh trên vỉa hè tuân thủ quy định tại Khoản 3, Điều 42 “Hệ thống giao thông” 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.

7.5. Mặt nước - hồ điều hòa khu vực (Diện tích 17.748,0 m²): Việc đầu tư xây dựng hồ điều hòa khu vực phải được tổ chức triển khai thực hiện đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án, tuân thủ theo quy hoạch được duyệt, các quy định về đầu tư xây dựng hiện hành, đảm bảo yêu cầu hồ điều hòa thoát nước, cảnh quan và quyết định đầu tư của cấp có thẩm quyền.

7.6. Các quy định cụ thể:

- Quy định về chỉ giới xây dựng: Chỉ giới xây dựng (khoảng lùi) công trình nhà ở riêng lẻ bao gồm nhà biệt thự, nhà ở liền kề và nhà ở độc lập tại khu dân cư hiện hữu 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.

- Khoảng lùi biên: Đảm bảo tuân thủ theo điểm (b) Khoản 3, Điều 39 “Quy định đối với nhà biệt thự” 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.

- Độ cao nền xây dựng: Độ cao nền hoàn thiện nhà ở liền kề cao hơn so với vỉa hè là $\leq 0,2m$ (nếu không có tầng hầm) và $\leq 1,2m$ (nếu có tầng hầm) tuân thủ quy định tại Khoản 5, Điều 38 “Quy định đối với công trình nhà liên kết”.

Độ cao nền hoàn thiện nhà ở biệt thự cao hơn so với vỉa hè là $\leq 0,45m$ tuân thủ quy định tại điểm b, Khoản 4, Điều 39 “Quy định đối với nhà biệt thự”.

- Độ cao nền công trình dịch vụ, công cộng tuân thủ quy định tại Khoản 4, Điều 33 “Quy định đối với công trình hành chính, công trình công cộng dịch vụ đô thị” 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.

- Chiều cao các tầng: Cao độ tầng trệt nhà ở liên kế thống nhất cốt 60,00 cao hơn cốt vỉa hè 0,2m (cốt vỉa hè - 0,2m); chiều cao tầng 1 là 3,9m và chiều cao các tầng còn lại là 3,6m. Đối với cao độ tầng trệt nhà ở biệt thự là 4,2m, chiều cao các tầng còn lại là 3,6m.

- 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” 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 công trình:

Tuân thủ quy định tại Khoản 7, Điều 24 “Quy định về vật liệu và màu sắc của các công trình” 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 Cổng - tường rào:

Hàng rào tuân thủ quy định tại Điều 28 và Khoản 7, Điều 38 “Quy định đối với công trình nhà liên kế” 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 vỉa hè:

+ Trong mọi trường hợp không cho phép lấn chiếm, xây dựng hay làm thay đổi cao độ quy định của từng vỉa hè.

+ Khi có nhu cầu cần sửa chữa, xây dựng các công trình ngầm hoặc lắp đặt các thiết bị trên vỉa hè phải có giấy phép của các cấp có thẩm quyền.

+ Việc sử dụng tạm thời một phần vỉa hè phải được sự chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền và phải tuân thủ quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu do UBND Tỉnh ban hành.

+ Quy định về vỉa hè tuân thủ quy định tại Khoản 3, Điều 42 “Hệ thống giao thông” 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.

- 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.

7.7. Các hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

Tại khu vực quy hoạch, các hệ thống hạ tầng kỹ thuật như quy hoạch san nền, giao thông, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện và chiếu sáng, thông tin liên lạc và cáp truyền hình,... được thể hiện trong các bản vẽ quy hoạch chi tiết 1/500 đính 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. Cụ thể như sau:

a) Quy hoạch san nền:

Bản vẽ quy hoạch chiều cao tuân thủ theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2.000 Khu dân cư Nam Sơn bay được phê duyệt và bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

Do đặc điểm địa hình Khu công viên Ao cá phường 2 là bờ ao và ao nên có địa hình không đồng đều, độ cao thay đổi từ + 0,50m đến + 4,40m. Có điểm tụ thủy nằm giữa tạo thành ao. Hướng dốc tự nhiên của khu đất hướng về phía ao. Vì vậy, nhằm giảm khối lượng san lấp, tận dụng địa hình tự nhiên, thuận lợi bố trí hệ thống thoát nước chung của khu vực quy hoạch, phương án thiết kế đường đồng mức san nền được xác định: Đường đồng mức san nền được thiết kế dựa vào cao độ thiết kế của đường giao thông đối ngoại, song do địa hình phức tạp, để giảm thiểu khối lượng đào, đắp cần thiết kế theo hình thức chia khu vực ao và khu vực công viên (phương thức đường đồng mức xem bản vẽ).

Hướng dốc san nền được thiết kế theo hướng từ Tây Nam sang Đông Bắc, độ dốc thiết kế san nền được khống chế 0,4% ($i \leq 0,004$) nhằm đảm bảo thoát nước bề mặt nhanh chóng trong khu vực.

Cao độ thiết kế san nền cao nhất: + 4,2m (hiện trạng là + 4,4m).

Cao độ thiết kế san nền thấp nhất: + 0,5m (hiện trạng là + 0,5m).

Chiều cao đào vét lòng ao trung bình $H^{\text{đào}} \approx 0,50\text{m}$; chiều cao bóc lớp hữu cơ khu công viên trung bình $H^{\text{đào}} \approx 0,30\text{m}$

Chiều cao trung bình đắp bù hữu cơ và san nền hoàn thiện là $H^{\text{đắp}} \approx 1,2\text{m}$.

Ranh giới san nền được khống chế bởi các các ranh giữ bờ ao và vỉa hè các tuyến đường giao thông đối ngoại và giao thông khu quy hoạch. Trước khi tiến hành việc san lấp, cần phải giải phóng mặt bằng, bóc lớp hữu cơ khu vực ven ao, hồ và nạo vét lòng ao.

- Khối lượng đất đào nạo vét lòng ao và bóc hữu cơ khu công viên theo phương án khu vực quy hoạch:

Tổng diện tích nạo vét lòng ao và bóc hữu cơ khu công viên khoảng 28.722m^2 . Trong đó có:

+ Tổng diện tích nạo vét lòng ao, hồ: 17.748 m^2

Cao độ trung bình nạo vét lòng ao, hồ trung bình: 0,5m

Khối lượng nạo vét lòng ao, hồ: $17.748 \text{ m}^2 \times 0,5\text{m} = 8.874 \text{ m}^3$ (1)

+ Tổng diện tích khu công viên phải bóc hữu cơ: 10.974 m^2

Cao độ trung bình bóc hữu cơ khu công viên trung bình: $0,3\text{m}$

Khối lượng vét hữu cơ: $10.974 \text{ m}^2 \times 0,3\text{m} = 3.292 \text{ m}^3$ (2)

Tổng khối lượng đất đào nạo vét lòng ao, bóc hữu cơ khu công viên (1+2): 12.166 m^3 .

- Khối lượng đất đắp san nền khu công viên cây xanh – khu vui chơi trẻ em theo phương án khu vực quy hoạch:

Tổng diện tích khu công viên cây xanh – khu vui chơi trẻ em: 10.947 m^2

Cao độ đắp nền và bù lớp bóc hữu cơ trung bình: $+1,2\text{m}$

Tổng khối lượng đất đắp san nền khu công viên cây xanh – khu vui chơi trẻ em: $10.974 \text{ m}^2 \times 1,2\text{m} = 13.169 \text{ m}^3$

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

* Các yêu cầu về quy hoạch san nền:

- Quy hoạch san nền phải tuân thủ theo quy hoạch chiều cao khu vực Nam Sân bay được duyệt và phải được sự chấp thuận của các cơ quan quản lý Nhà nước.

- Tuân thủ quy định tại Điều 21 “Quy định cao trình san nền, san lấp mặt bằng công trình” 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.

b) Quy hoạch giao thông:

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

- Đường giao thông đối ngoại:

+ Đường Phạm Đình Hổ (Mặt cắt 1-1) : $(3\text{m} + 7\text{m} + 3\text{m}) = 13\text{m}$.

+ Đường Võ Thị Sáu (Mặt cắt 2-2) : $(6\text{m} + 14\text{m} + 6\text{m}) = 26\text{m}$.

+ Đường Phan Chu Trinh (Mặt cắt 3-3) : $(3\text{m} + 7,5\text{m} + 3\text{m}) = 13,5\text{m}$.

+ Đường Lạc Long Quân (Mặt cắt 4-4) : $(5\text{m} + 10,5\text{m} + 5\text{m}) = 20,5\text{m}$.

- Đường giao thông đối nội:

+ Hẻm 76 đường Võ Thị Sáu - kết nối đường Võ Thị Sáu với đường Phạm Đình Hổ (Mặt cắt 5-5): 4m

+ Các tuyến đường dạo trong khu công viên ven hồ quy hoạch $5\text{m} \div 15\text{m}$.

* Vành đậu xe: Trong khu vực quy hoạch có bố trí vành đậu xe công cộng trên đường chính Võ Thị Sáu trước khu vực tập trung quảng trường.

** Các yêu cầu về quy hoạch giao thông:*

- Quy hoạch giao thông các tuyến chính trong khu vực phải tuân thủ theo hệ thống giao thông của đồ án quy hoạch chi tiết 1/2.000 Khu dân cư Nam Sơn bay và bản vẽ quy hoạch giao thông kèm theo đồ án quy hoạch được duyệt.

- Tuân thủ quy định tại Điều 42 “Hệ thống giao thông” 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.

c) Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp nước: Nguồn nước cấp cho dự án lấy từ ống cấp nước D100 và D150 hiện hữu chạy dọc trên đường Võ Thị Sáu và Phan Chu Trinh.

Hệ thống cấp nước cho sinh hoạt được thiết kế riêng biệt. 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 D63. 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 đấu 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 đất ở: $Q^1 = 200 \text{ lít/m}^2 \times 300 \text{ người} = 60 \text{ m}^3$.

- Nước cấp cho công cộng, dịch vụ: $Q^2 = 2 \text{ lít/m}^2 \times 7.247 \text{ m}^2 = 14,49 \text{ m}^3$.

- Nước dùng cho tưới cây, rửa đường: $Q^3 = (3 \text{ lít/m}^2 \times 3.780 \text{ m}^2) + (2 \text{ lít/m}^2 \times 19.369 \text{ m}^2) = 50,06 \text{ m}^3$.

- Nước dùng rò rỉ, thất thoát được tính bằng 10%: $Q^4 = 10\% (Q^1 + Q^2 + Q^3) = 12,46 \text{ m}^3$.

- Nước dự phòng phát triển được tính bằng 20%: $Q^5 = 20\% (Q^1 + Q^2 + Q^3 + Q^4) = 27,4 \text{ m}^3$.

- Tổng lưu lượng nước cấp sinh hoạt: $Q^{nc} = Q^1 + Q^2 + Q^3 + Q^4 + Q^5 = 164,41 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.

- Tổng nhu cầu dùng nước lớn nhất, hệ số dùng nước lớn nhất $K_{ngày\max} = 1,2$: $Q^T = Q^{nc} \times 1,2 = 164,41 \text{ m}^3 \times 1,2 = 197,29 \text{ m}^3$ (làm tròn 197,3 m³).

- Lưu lượng giờ dùng nước lớn nhất, hệ số dùng nước lớn nhất $Q_{giờ\max}$ (197,3 m³ x 1,95)/24 = 16,03 m³/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. Tại vị trí các ngã 3, ngã 4 gần giao lộ và các điểm thuận tiện bố trí các trụ cứu hỏa để phục vụ cho công tác PCCC. 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 10 l/s cho 1 đám cháy xảy ra (TCVN 2622-1995: Điều 10.4 đối với khu chức năng khu dân cư dưới 5000 người thì tính cho 1 đám cháy): $Q^{cc} = 1 \times 10 \times 3 \times 3,6 = 108 \text{ m}^3$ (trong 1 giờ: 36 m^3).

Tổng nhu cầu dùng nước trong 1 giờ dùng nước lớn nhất khi có cháy: $Q^c = 16,03 \text{ m}^3 + 36 \text{ m}^3 = 52,03 \text{ m}^3$.

* Các yêu cầu về quy hoạch cấp nước:

- Hệ thống cấp nước phải tuân thủ theo quy hoạch và quy định chuyên ngành. Khi đấu nối hệ thống cấp nước phải được sự thỏa thuận của các cơ quan quản lý chuyên ngành.

- Tuân thủ quy định tại Điều 41 “Quy định đối với công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm” và Điều 45 “Hệ thống cấp nước sạch” 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.

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

Mạng lưới thoát nước được thiết kế hệ thống thoát nước mưa và nước thải riêng biệt.

- 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, hệ thống cống ngầm và hồ điều hòa, sau đó dẫn tuyến thoát nước vào hệ thống cống chung hiện có của Thành phố.

Cống thoát nước được sử dụng là cống tròn BTCT H30, H10 đúc ly tâm D500, D600 tự chảy, không có trạm bơm cưỡng bức trong hệ thống này.

Dọc theo các tuyến cống thoát nước có bố trí hố ga thu nước mặt đường với khoảng cách trung bình $30\text{m} \div 35\text{m}$. Hố thu nước mặt đường xây gạch, được bố trí dọc khu công viên và nối với tuyến cống thoát nước chính bằng cống tròn BTCT D500, D600.

Thoát nước hồ điều hòa có 3 tuyến cống D1000 xả vào hồ và 01 tuyến cống D1000 thoát nước về hồ Á Châu đảm bảo cho việc tiêu thoát, điều hòa lượng nước mưa cho khu vực Núi nhỏ và đường Phan Chu Trinh – Võ Thị Sáu theo quy hoạch được duyệt.

- Thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải khu dân cư hiện hữu vẫn giữ nguyên như hiện trạng. 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. Sau đó nước thải được thu gom về trạm xử lý nước thải của dự án trước

khi thoát ra cửa xả kênh thoát nước và thoát vào hệ thống cống chung của Thành phố.

Tất cả đường cống thoát nước phải chôn sâu dưới mặt đất ít nhất $> 0,8\text{m}$ đi dưới lòng đường (tính từ đỉnh cống lên mặt đất) và $> 0,4\text{m}$ (tính đến đỉnh cống trên vỉa hè).

Trong từng căn hộ nhà ở phải có thiết kế bể tự hoại 3 ngăn theo quy định.

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

$$Q_t = 80\% \times (Q^T) = 80\% \times 197,3 \text{ m}^3 = 157,84 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$$

- Xử lý rác thải và vệ sinh môi trường: Tại khu vực quy hoạch khu dân cư hiện hữu và khu công viên 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.

** Các yêu cầu về quy hoạch thoát nước và vệ sinh môi trường:*

- Hệ thống thoát nước mưa và thoát nước thải phải tuân thủ theo quy hoạch và quy định chuyên ngành. Khi đấu nối hệ thống thoát nước mưa và thoát nước thải phải được sự thỏa thuận của các cơ quan quản lý chuyên ngành.

- Tuân thủ quy định tại Điều 41 “Quy định đối với công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm”, Điều 44 “Hệ thống thoát nước mưa”, Điều 46 “Hệ thống xử lý nước thải” và Điều 32 “Quy định về vệ sinh xây dựng, vệ sinh cảnh quan môi trường” 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.

e) Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng:

- Nguồn cấp: Nguồn điện cấp cho công trình dự kiến lấy từ lưới điện trung thế 22KV trên đường Võ Thị Sáu và đường Phan Chu Trinh đi đến 03 trạm biến áp 3 pha: Trạm biến áp 3 pha 22/0.4kV-công suất 630KVA trên đường Võ Thị Sáu; Trạm biến áp 3 pha 22/0.4kV-công suất 560KVA trên đường Phan Chu Trinh; Trạm biến áp 3 pha 22/0.4kV-công suất 45KVA trên đường Lạc Long Quân.

Từ tủ điện tổng tại trạm biến áp kéo điện cấp đến các tủ điện hạ thế (Hệ thống điện hạ thế đã được lắp đặt trong khu vực quy hoạch), từ tủ điện hạ thế cấp điện cho khu dân cư hiện hữu, khu công viên và khu chức năng khác. Hệ thống điện hiện hữu đáp ứng đủ nhu cầu sử dụng điện cho công trình.

Lưới điện 22kV: Mạng lưới đường dây dẫn cấp điện đến khu dân cư hiện hữu, khu công viên và khu chức năng khác bằng tuyến các ngầm trung thế 22kV và tuyến đường dây 22kV nổi hiện hữu cung cấp đến các trạm biến áp hạ thế. Cấp ngầm 22kV là loại CXV/DSTA 24kV và cấp nổi 22kV là loại AXV. Cấp

ngâm 22kV được đặt trong ống PVC chôn trong đất, các đoạn băng qua đường sẽ đi trong ống STK.

Lưới điện hạ thế: Sử dụng nguồn hạ thế 3 pha lấy từ các trạm biến áp hạ thế, thông qua các hộp điện phân phối hạ thế đặt trên các trụ điện. Cấp hạ thế là loại cáp vặn xoắn ABC 0,6/1kV.

Tổng công suất tiêu thụ cho toàn khu: $P^t = 174.228$ 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 02 trạm biến áp 3 pha -22/0,4kV-560kVA và 3 pha-22/0,4KV-630kVA.

- Chiếu sáng công cộng: Nguồn điện chiếu sáng lấy từ các trạm biến áp 22/0,4 kV gần nhất được chọn trong khu vực quy hoạch đèn tu điều khiển chiếu sáng rời cấp cho các đèn.

Các đường giao thông trong phạm vi liên khu được chiếu sáng bằng hệ thống đèn led chiếu sáng đường tiết kiệm điện 150W-220V, 90W có dimming cấp, bảo vệ nhỏ nhất IP54 gắn trên cột thép bát giác cao khoảng 7m (cho đường nhỏ < 10m) và 11m (cho đường lớn 14 m).

Khoảng cách các đèn khoảng 25m đến 35m bố trí chiếu sáng 1 bên đường cho đường nhỏ < 10m và hai bên đường cho đường lớn 14m. Ngoài ra những đoạn ngã ba, ngã tư cần chiếu sáng tăng cường.

Cáp điện từ tủ chiếu sáng tới các hệ thống đèn đường sử dụng cáp 0,6/1kV CXV 4x25mm² được đi trong ống HDPE chôn ngầm.

Cáp điện đến từng nhóm đèn đường sử dụng cáp 0,6/1kV CXV 4x16mm² CXV 4x4mm², được đi trong ống HDPE chôn ngầm.

Hệ thống đèn đường được điều khiển bằng tủ điện điều khiển tự động.

Trụ đèn là loại thép mạ kẽm nhúng nóng (HDG).

Ngoài ra cần bố trí hệ thống đèn chiếu sáng cho khu công viên cây xanh, các khu vực đường dạo, cảnh quan hồ điều hòa nhằm tạo điểm nhấn không gian cảnh quan về đêm.

** Các yêu cầu về quy hoạch cáp điện:*

- Hệ thống cáp điện phải tuân thủ theo quy hoạch và quy định chuyên ngành. Khi đấu nối hệ thống cáp điện phải được sự thỏa thuận của các cơ quan quản lý chuyên ngành.

- Tuân thủ quy định tại Điều 41 “Quy định đối với công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm”, Điều 47 “Hệ thống cáp điện” 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.

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

Hệ thống đường dây cáp nối thông tin được đấu nối vào tuyến cáp nối thông tin liên lạc của khu vực theo tuyến Võ Thị Sáu và Phan Chu Trinh. Cáp thông tin lắp mới dùng loại (20x2x0,4), (10x2x0,4) cho nhánh vào các khu nhà. Cáp trục hiện hữu được đi trên hệ thống trụ BTLT hạ thế vào hộp đấu nối tổng MDF, sau đó 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 của khu dân cư hiện hữu góc đường Lạc Long Quân và đường Võ Thị Sáu sẽ được cơ quan viễn thông xác định cụ thể, đầu tư theo quy hoạch chuyên ngành để phục vụ theo nhu cầu của khu dân cư hiện hữu.

** Các yêu cầu về quy hoạch thông tin liên lạc và cáp truyền hình:*

- Hệ thống thông tin liên lạc và cáp truyền hình phải tuân thủ theo quy hoạch và quy định chuyên ngành. Khi đấu nối hệ thống thông tin liên lạc và cáp truyền hình phải ngầm hóa và được sự thỏa thuận của các cơ quan quản lý chuyên ngành.

- Tuân thủ quy định tại Điều 40 “Quy định đối với công trình thông tin trong đô thị” 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.

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

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.

7.9. Tiến độ thực hiện và nguồn vốn đầu tư:

a) Tiến độ thực hiện: Dự kiến thời gian thực hiện như sau:

- Quý II năm 2020: Phê duyệt quy hoạch điều chỉnh quy hoạch.
- Quý III năm 2020: Lập dự án đầu tư.
- Quý IV năm 2020: Thiết kế bản vẽ thi công.
- Quý I năm 2021: Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật và xây dựng các công trình trong khu vực quy hoạch.

b) Nguồn vốn thực hiện: Do chủ đầu tư tự bố trí.

CHƯƠNG III ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 8. Tổ chức thực hiện:

- Phòng Quản lý đô thị, phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND phường 2 có trách nhiệm quản lý đầu tư xây dựng và hướng dẫn chủ đầu tư thực hiện quy hoạch xây dựng trong khu vực dự án theo đúng đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt kèm theo Quy định này và các quy định hiện hành liên quan khác của pháp luật.

- Chủ đầu tư dự án là Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng 2 có trách nhiệm quản lý, thực hiện việc đầu tư xây dựng đúng theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, Quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt và các quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 9. Mọi vi phạm các điều khoản của Quy định này, tùy theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ bị xử lý vi phạm hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 10. Trong quá trình thực hiện, nếu có những vấn đề phát sinh khác với Quy định này thì các cơ quan đơn vị có liên quan có trách nhiệm kiến nghị với phòng Quản lý đô thị thành phố Vũng Tàu để tổng hợp báo cáo UBND thành phố Vũng Tàu xem xét điều chỉnh, bổ sung./.