

Số: **6422**/QĐ-UBND

Vũng Tàu, ngày **09** tháng 12 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết
tỷ lệ 1/500 Khu du lịch Vũng Tàu Regency tại phường 10, phường 11,
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; Luật Kiến trúc được hợp nhất tại Văn bản số 11/VBHN-VPQH ngày 04/7/2019 của Văn phòng Quốc hội;

Căn cứ Luật Xây dựng năm 2014 đã được hợp nhất tại Văn bản số 10/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 đô thị 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 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 44/2015/NĐ-CP của Chính phủ đã được hợp nhất tại Văn bản số 07/VBHN-BXD ngày 22/11/2019 của 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 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 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 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 4168/QĐ-UB ngày 24/6/2004 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch Chí Linh - Cửa Lấp, thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Văn bản số 1249/UBND-VP ngày 20/02/2020 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch Vũng Tàu Regency tại phường 10 và phường 11, thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Quyết định số 1092/QĐ-UBND ngày 16/3/2009, Quyết định số 2535/QĐ-UBND ngày 15/7/2010 phê duyệt và phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch Vũng Tàu Regency tại phường 10, phường 11, thành phố Vũng Tàu; phê duyệt điều chỉnh tên gọi tại Quyết định số 3718/QĐ-UBND ngày 05/12/2012;

Căn cứ Thông báo số 12/TB-SXD ngày 11/3/2020 của Sở Xây dựng về kết luận của Sở Xây dựng tại cuộc họp xem xét phương án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch Vũng Tàu Regency tại phường 10 và phường 11, thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Thông báo số 7141/TB-UBND ngày 07/9/2020 của UBND thành phố Vũng Tàu về Kết luận cuộc họp ngày 27/8/2020 của Hội đồng thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố Vũng Tàu;

Theo Văn bản của các Sở ngành tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu góp ý kiến về nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch Vũng Tàu Regency tại phường 10 và phường 11, thành phố Vũng Tàu: Văn bản số 1715/SXD-QHKT ngày 18/5/2020, số 2806/SXD-QHKT ngày 31/7/2020, số 3707/SXD-QHKT ngày 05/10/2020 của Sở Xây dựng; Văn bản số 2850/STNMT-CCQLĐĐ ngày 11/5/2020, số 5078/STNMT-CCQLĐĐ ngày 07/8/2020, số 6511/STNMT-CCQLĐĐ ngày 08/10/2020, số 7716/STNMT-CCQLĐĐ ngày 25/11/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường; Văn bản số 1024/SDL-QLPTDL ngày 29/4/2020 của Sở Du lịch; Văn bản số 1972/SGTVT-KHTC ngày 31/7/2020 của Sở Giao thông vận tải; Văn bản số 2415/SKHĐT-ĐT ngày 12/8/2020 của Sở Kế hoạch và Đầu tư;

Trên cơ sở phiếu lấy ý kiến cộng đồng dân cư về nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch Vũng Tàu Regency tại phường 10 và phường 11, thành phố Vũng Tàu được UBND Phường 10 và UBND Phường 11 tổng hợp kết quả lấy ý kiến tại Văn bản số 1237/UBND-ĐC ngày 17/8/2020 và Văn bản số 864/UBND-ĐC ngày 13/8/2020;

Xét đề nghị của Công ty TNHH Allgreen Vượng Thành Trùng Dương tại Tờ trình số 84-2020/TTr-AVT ngày 01/12/2020 về việc đề nghị phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch Vũng Tàu Regency tại phường 10 và phường 11, thành phố Vũng Tàu và Báo cáo số 3916/BC-QLĐT ngày 07/12/2020 của phòng Quản lý đô thị về việc thẩm định nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch Vũng Tàu Regency tại phường 10 và phường 11, thành phố Vũng Tàu.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch Vũng Tàu Regency tại phường 10 và phường 11, thành phố Vũng Tàu với nội dung như sau:

1. Phạm vi ranh giới lập quy hoạch:

Khu vực nghiên cứu lập điều chỉnh quy hoạch có phạm vi, ranh giới như sau:

- Phía Tây Bắc giáp : Đường quy hoạch N6;
- Phía Đông Bắc giáp : Đất Ngân hàng Công thương;
- Phía Đông Nam giáp : Biển Đông;
- Phía Tây Nam giáp : Đất Ngân hàng Công thương.

Thuộc địa phận phường 10, phường 11, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Quy mô và tính chất:

- Quy mô:

+ Tổng diện tích quy hoạch đã được duyệt: khoảng 23,0ha.

(Theo Quyết định số 1092/QĐ-UBND ngày 16/3/2009 của UBND thành phố Vũng Tàu về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500).

+ Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch: khoảng **20,88ha**.

(Theo Quyết định số 3333/QĐ-UBND ngày 25/9/2009 của UBND tỉnh về việc thu hồi 228.786,8m² và không bao gồm phần diện tích 19.986,4m² do chưa hoàn thành thủ tục đất đai).

+ Phạm vi điều chỉnh quy hoạch: **187.297,4 m²**.

(Theo ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 5078/STNMT-CCQLĐĐ ngày 07/8/2020).

- Công suất phục vụ tối đa: khoảng 6.300 người/ngày đêm.

(Giữ nguyên theo Quyết định số 1092/QĐ-UBND ngày 16/3/2009 của UBND thành phố Vũng Tàu về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500).

- Tính chất: Là khu dịch vụ du lịch, bao gồm: khách sạn 5 sao, căn hộ du lịch cao cấp, biệt thự du lịch,...với chức năng kinh doanh, khai thác dịch vụ du lịch, lưu trú (ở dài hạn, ở ngắn hạn,...) và các loại hình dịch vụ du lịch khác.

(Giữ nguyên theo Quyết định số 1092/QĐ-UBND ngày 16/3/2009; số 3718/QĐ-UBND ngày 05/12/2012 của UBND thành phố Vũng Tàu về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500; phê duyệt Điều chỉnh tên gọi).

3. 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 các loại sau:

- Đất xây dựng công trình;
- Đất cây xanh - mặt nước;

- Đất sân đường giao thông, bãi đỗ xe, hạ tầng kỹ thuật.

4. Phân khu chức năng:

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

- Đất xây dựng công trình gồm: khách sạn 5 sao, căn hộ du lịch cao cấp, biệt thự du lịch, dịch vụ và khu dịch vụ phụ trợ.
- Đất giao thông, bao gồm: giao thông đối ngoại, giao thông đối nội, bãi đậu xe và hệ thống hạ tầng kỹ thuật.
- Đất công viên cây xanh - mặt nước.

5. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

- Mật độ xây dựng toàn khu: Tối đa $\leq 25\%$.
- Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật: đường giao thông, cấp nước, thoát nước, chiếu sáng, thông tin liên lạc, cây xanh...căn cứ theo Tiêu chuẩn, Quy chuẩn hiện hành; Giấy phép xây dựng số 03/GPXD ngày 05/01/2019 của Sở Xây dựng cấp cho hạng mục Hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu du lịch Vũng Tàu Regency tại phường 10, 11, thành phố Vũng Tàu.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt:

Theo Giấy phép xây dựng số 73/GPXD ngày 09/10/2018 của Sở Xây dựng cấp cho hạng mục San nền thuộc dự án Khu du lịch Vũng Tàu Regency tại phường 10, 11, thành phố Vũng Tàu.

- Quy hoạch giao thông:

Theo Giấy phép xây dựng số 03/GPXD ngày 05/01/2019 của Sở Xây dựng cấp cho hạng mục Hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu du lịch Vũng Tàu Regency tại phường 10, 11, thành phố Vũng Tàu và theo hồ sơ đề nghị điều chỉnh mặt cắt một số tuyến đường giao thông.

- Quy hoạch cấp nước, Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường, Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng, Quy hoạch thông tin liên lạc - cáp truyền hình, Quy hoạch cây xanh:

Theo Giấy phép xây dựng số 03/GPXD ngày 05/01/2019 của Sở Xây dựng cấp cho hạng mục Hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu du lịch Vũng Tàu Regency tại phường 10, 11, thành phố Vũng Tàu.

(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 đấu nối với các cơ quan quản lý chuyên ngành).

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

- 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.
- Các dự án chiến lược.

8. Yêu cầu về kết nối hạ tầng kỹ thuật:

- Việc lập quy hoạch khu ở ưu tiên theo hướng tận dụng khai thác tiềm năng, khai thác tối ưu những điều kiện tự nhiên sẵn có theo hướng cộng sinh.
- 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 đầu 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; 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 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 báo cáo đánh giá tác động môi trường trình Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định, phê duyệt theo đúng quy định.

10. Dự kiến các hạng mục công trình cần đầu tư xây dựng:

- 10.1. Khái toán kinh phí đầu tư xây dựng.
- 10.2. Các hạng mục công trình cần đầu tư xây dựng.

11. 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 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của 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; 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 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng.

11.1. Thành phần bản vẽ:

a) Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000 hoặc 1/5.000.

b) Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội và đánh giá đất xây dựng. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

c) Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

d) Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. 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 chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

g) Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

h) Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật. Thể hiện trên nền 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). Thể hiện trên nền bản đồ địa hình theo tỷ lệ thích hợp.

k) Các bản vẽ thiết kế đô thị theo quy định của Bộ Xây dựng tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD.

11.2. Thuyết minh: Nội dung thuyết minh của hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết đô thị bao gồm:

a) Xác định chỉ tiêu về dân số, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực quy hoạch; chỉ tiêu sử dụng đất và yêu cầu về bố trí công trình đối với từng lô đất; bố trí mạng lưới các công trình hạ tầng kỹ thuật đến ranh giới lô đất.

b) Xác định vị trí, quy mô các khu đặc trưng cần kiểm soát, các nội dung cần thực hiện để kiểm soát và các quy định cần thực hiện.

c) Các giải pháp về thiết kế đô thị, kiến trúc công trình cụ thể và cảnh quan khu vực quy hoạch.

d) 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,...).

đ) Phân tích, đánh giá về tác động môi trường phù hợp với nội dung đánh giá môi trường chiến lược trong quy hoạch chung đã được phê duyệt.

e) 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 thu nhỏ khổ A3 với ký hiệu và ghi chú rõ ràng, được sắp xếp kèm theo nội dung cho từng phần của thuyết minh liên quan.

11.3. 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 thu nhỏ kèm theo.

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

11.5. 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.

11.6. Số lượng hồ sơ:

- 03 đĩa CD bao gồm toàn bộ nội dung đồ án quy hoạch.
- Số lượng sản phẩm quy hoạch được lập: 10 bộ.

12. Tiến độ thực hiện: Thời gian lập đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết không quá 06 tháng kể từ ngày ban hành quyết định này.

Điều 2. Công ty TNHH Allgreen Vượng Thành Trùng Dương là chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức triển khai lập đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 như nhiệm vụ điều chỉnh 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 10, Phường 11 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);
- Các Sở: XD, TN&MT, TC, GT-VT, KH&ĐT;
- TTr. Thành ủy Vũng Tàu (để b/c);
- TTr. HĐND và UBND TPVT;
- Trang Website TPVT;
- Công ty TNHH Allgreen Vượng Thành Trùng Dương;
- Lưu: VT, TH.



**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
Q. CHỦ TỊCH**

Hoàng Vũ Thanh