

Số: /QĐ-UBND

Vũng Tàu, ngày tháng năm 2020

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Long  
Sơn 1 tại xã Long Sơn, 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;

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

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25/11/2014;

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

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

Căn cứ Nghị định số 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 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

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 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 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 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị;

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 05/2017/TT-BXD ngày 05/4/2017 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 621/QĐ-UBND ngày 21/3/2011 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 đảo Long Sơn, thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Quyết định số 2595/QĐ-UBND ngày 03/10/2019 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 đảo Long Sơn đối với khu đất dự án Khu nhà ở Long Sơn 1 tại xã Long Sơn, thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Văn bản số 5650/UBND-VP ngày 21/6/2017 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch đảo Long Sơn để thực hiện dự án Khu nhà ở Long Sơn 1 tại xã Long Sơn, thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Văn bản số 9662/UBND-VP ngày 10/10/2017 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc chủ trương điều chỉnh cục bộ quy hoạch đảo Long Sơn để thực hiện dự án Khu nhà ở Long Sơn 1 tại xã Long Sơn, thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Văn bản của các Sở ngành tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu góp ý về việc nội dung nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500: Văn bản số 3683/SXD-QHKT ngày 11/11/2019 của Sở Xây dựng; Văn bản số 6862/STNMT-CCQLĐĐ ngày 18/11/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường; Văn bản số 2536/SGTVT-KHTC ngày 11/11/2019 Sở Giao thông vận tải; Văn bản số 2824/SNN-NVTH ngày 07/11/2019 của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Văn bản số 54/CV-HKTS ngày 25/11/2019 của Hội Kiến trúc sư; Văn bản số 78/Vp-HXD ngày 02/12/2019 của Hội Xây dựng;

Trên cơ sở ý kiến của nhân dân về nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Long Sơn 1 tại xã Long Sơn, thành phố Vũng Tàu được UBND xã Long Sơn tổng hợp kết quả tại Văn bản số 628/UBND-ĐC ngày 03/12/2019;

Xét Tờ trình số 40/TTr.LD ngày 18/12/2019 của Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Sông Hồng Phương Nam và Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Trí Dũng và Báo cáo số 16/BC-QLĐT ngày 03/01/2020

của phòng Quản lý đô thị về việc thẩm định nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Long Sơn 1 tại xã Long Sơn, thành phố Vũng Tàu,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Long Sơn 1 tại xã Long Sơn, thành phố Vũng Tàu với nội dung như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Long Sơn 1 tại xã Long Sơn, thành phố Vũng Tàu.

2. Chủ đầu tư đồ án quy hoạch: Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Sông Hồng Phương Nam và Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Trí Dũng.

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

Khu vực nghiên cứu quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Long Sơn 1 có giới hạn như sau:

- Phía Đông giáp: Đường quy hoạch lộ giới 27m;
- Phía Tây giáp: Đồi 84;
- Phía Bắc giáp: Dự án khu du lịch nghỉ dưỡng;
- Phía Nam giáp: Khu lâm viên 2;

Thuộc địa bàn xã Long Sơn, thành phố Vũng Tàu, tỉnh BR - VT.

4. Quy mô và tính chất:

a) Quy mô:

- Diện tích khu đất nghiên cứu quy hoạch: khoảng 23,35ha.
- Dân số dự kiến: khoảng 4.000 ÷ 8.000 người.

b) Tính chất: là khu dân cư quy hoạch xây dựng mới, quy hoạch sử dụng đất phù hợp với tính chất khu ở, đáp ứng nhu cầu về nhà ở và định hướng phát triển khu trung tâm đảo Long Sơn.

5. Quy hoạch sử dụng đất:

Các chức năng sử dụng đất chính của khu vực nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 bao gồm:

- Đất ở;
- Đất công trình công cộng, dịch vụ;
- Đất cây xanh, công viên;
- Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật;

## 6. Phân khu chức năng:

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

- Đất xây dựng nhà ở, gồm có: nhà liên kế, biệt thự, chung cư, nhà ở kết hợp thương mại - dịch vụ; nhà ở xã hội.

- Đất xây dựng công trình công cộng, dịch vụ, gồm có: công trình thương mại - dịch vụ; công trình giáo dục (trường tiểu học, nhà trẻ, mẫu giáo), y tế;

- Đất cây xanh, công viên;

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

- Dành 20% diện tích đất ở trong đồ án quy hoạch chi tiết để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định hiện hành.

## 7. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

- Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật: Căn cứ theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng (QCXDVN : 01/2008/BXD) và sẽ được xác định trong đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

- Mật độ xây dựng toàn khu: Tối đa  $\leq 60\%$ .

- Mật độ xây dựng, tầng cao, hệ số sử dụng đất,.... dự kiến đối với từng loại hình công trình sẽ được rà soát, xác định cụ thể trong đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, đảm bảo phù hợp QCXDVN và quy hoạch tổng thể khu vực.

- Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật: cấp điện, cấp nước, thoát nước,... căn cứ theo Tiêu chuẩn, Quy chuẩn hiện hành.

## 8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

### a) Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt:

- Xác định cao độ xây dựng: Dựa trên cao độ địa hình thực tế và tuân thủ quy hoạch phân khu;

- Tính toán khối lượng đào đắp.

- Các giải pháp chuẩn bị kỹ thuật như taluy, tường chắn, ổn định công trình, phòng chống ngập úng cục bộ.

### \* Quy hoạch thoát nước mặt:

- Dự báo lưu lượng thoát nước mặt.

- Các giải pháp và phương án thiết kế mạng lưới thoát nước.

- Tính toán kinh phí đầu tư.

### b) Quy hoạch giao thông:

Các tuyến giao thông đối ngoại tuân thủ theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 đảo Long Sơn, thành phố Vũng Tàu đã được phê duyệt.

- Xác định lộ giới, chỉ giới xây dựng, mặt cắt và thông số kỹ thuật của các tuyến đường.

- Thiết kế chỗ đỗ xe, chỗ quay đầu xe.

- Tính toán các chỉ tiêu KTKT của mạng lưới và các tuyến.

- Tính toán kinh phí đầu tư.

*c) Quy hoạch cấp nước:*

- Xác định chỉ tiêu và nhu cầu cấp nước, bao gồm:

Nước cấp cho khu quy hoạch là : 150lít /người /ngày đêm.

Nước phòng cháy chữa cháy, tưới cây xanh.... Từ đó xác định được:

- Quy mô các công trình cấp nước.

- Các giải pháp cấp nước.

- Thiết kế mạng lưới cấp nước (chỉ cho cấp nước tập trung).

- Tính toán kinh phí đầu tư.

*d) Quy hoạch thoát nước thải:*

- Xác định chỉ tiêu khối lượng nước thải. Thoát nước đảm bảo 80% ÷ 100% lưu lượng nước cấp.

- Các giải pháp và phương án thiết kế mạng lưới thoát nước.

- Tính toán kinh phí đầu tư.

*đ) Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng:*

- Xác định chỉ tiêu, nhu cầu sử dụng điện.

- Chỉ tiêu cấp điện công trình.

- Chỉ tiêu cấp điện chiếu sáng.

- Thiết kế mạng lưới cấp điện công trình và chiếu sáng đường, sân vườn, khuôn viên cây xanh.

- Tính toán kinh phí đầu tư.

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

- Xác định chỉ tiêu, nhu cầu sử dụng thông tin liên lạc và cáp truyền hình.

- Các giải pháp và phương án thiết kế.

- Tính toán kinh phí đầu tư.

*g) Quy hoạch nghĩa trang và xử lý chất thải rắn:*

- Xác định tổng lượng chất thải rắn.
- Các giải pháp xử lý chất thải rắn và phương án thiết kế.
- Tính toán kinh phí đầu tư.

*\* Quy hoạch nghĩa trang:*

- Xác định nhu cầu an táng.
- Giải pháp xử lý và phương án thiết kế.

9. Thiết kế đô thị:

- Nghiên cứu, xác định các công trình điểm nhấn trong không gian khu vực quy hoạch theo các hướng, tầm nhìn khác nhau; Tầng cao xây dựng công trình cho từng lô đất, và cho từng khu vực; khoảng lùi công trình.

- Nghiên cứu hình khối, màu sắc, ánh sáng, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc; hệ thống cây xanh đô thị; chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, xác định cốt đường, cốt vỉa hè, cốt nền công trình, chiều cao khống chế công trình trên từng tuyến phố.

- Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan đô thị bao gồm chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng nền đường, cốt xây dựng vỉa hè cho tất cả các tuyến đường; quy định chiều cao tối đa cho công trình; quy định hình khối kiến trúc, mặt đứng, mái hiên, ô văng, ban công của các công trình; quy định màu sắc, ánh sáng, vật liệu xây dựng công trình.

*\* Quy hoạch cây xanh:*

- Thiết kế quy hoạch các khu vực trồng cây xanh.
- Xác định các loại cây xanh phù hợp với quy hoạch cây xanh thành phố Vũng Tàu.
- Xác định chi phí trồng cây xanh.

10. 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 tình hình hiện trạng môi trường, điều kiện địa hình tự nhiên.

- Phân tích, dự báo nguồn gốc và khối lượng gây ô nhiễm môi trường sau khi khu quy hoạch được đưa vào sử dụng.

- Đề xuất các giải pháp để giảm thiểu ảnh hưởng xấu đến môi trường trong khu quy hoạch. Lập kế hoạch giám sát môi trường, 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 trình Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định, phê duyệt theo đúng quy định.

#### 11. Hồ sơ sản phẩm:

- Phần bản vẽ:

+ Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2000 hoặc 1/5000;

+ 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;

+ Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500;

+ Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500;

+ Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500;

+ Bản đồ quy hoạch giao thông, 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;

+ Bản đồ quy hoạch san nền và thoát nước mặt (chuẩn bị kỹ thuật) thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500;

+ Bản đồ quy hoạch cấp nước thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500;

- Bản đồ quy hoạch thoát nước thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500;

+ Bản đồ quy hoạch cấp điện và chiếu sáng thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500;

+ Bản đồ quy hoạch thông tin liên lạc thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500;

+ Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500;

+ 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 tỷ lệ 1/500;

+ Các bản vẽ thiết kế đô thị theo quy định tại 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 trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;

+ Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược;

+ Bản vẽ phối cảnh;

**\* 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 in màu.

- Phần Thuyết minh:

Thuyết minh tổng hợp đồ án quy hoạch chi tiết, kèm theo các 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 theo nội dung từng phần của thuyết minh liên quan

- 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 các văn bản pháp lý liên quan.

- Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết: Nội dung theo quy định tại Khoản 3 Điều 35 Luật Quy hoạch đô thị và phải có bản vẽ thu nhỏ kèm theo.

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

12. Dự toán kinh phí: Do Chủ đầu tư tự bố trí.

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

a) Tiến độ thực hiện: Thời gian lập đồ án quy hoạch chi tiết không quá 06 tháng kể từ khi nhiệm vụ quy hoạch chi tiết được duyệt.

b) Nguồn vốn: Vốn của Chủ đầu tư tự bố trí.

**Điều 2.** Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Sông Hồng Phương Nam và Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Trí Dũng là chủ đầu tư đồ án quy hoạch có trách nhiệm tổ chức triển khai lập quy hoạch chi tiết 1/500 như nhiệm vụ thiết kế đã được duyệt và đúng với các quy định hiện hành về quy hoạch xây dựng.

**Điều 3.** Phòng Quản lý đô thị thành phố Vũng Tàu có trách nhiệm phối hợp với Sở Xây dựng; phòng Tài nguyên - Môi trường; UBND xã Long Sơn và các đơn vị có liên quan hướng dẫn chủ đầu tư tiến hành lập quy hoạch chi tiết, tổ chức thẩm định và trình UBND thành phố Vũng Tàu phê duyệt.

**Điều 4.** Chánh Văn phòng HĐND và UBND thành phố Vũng Tàu; Trưởng các phòng: Quản lý đô thị, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch; Chủ tịch UBND xã Long Sơn; Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Sông Hồng Phương Nam; Giám đốc Công ty TNHH



MTV Dịch vụ Du lịch Trí Dững và Thủ trưởng các cơ quan đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như điều 4;
- 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, GT-VT,  
NN&PTNT, KH&ĐT;
- Trang Website TPVT;
- Lưu: VT, TH.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Lập**