

Số: **6930** /QĐ-UBND

Vũng Tàu, ngày **23** tháng **12** năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án 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; 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 Nhà ở ngày 25/11/2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Luật Kiến trúc ngày 13/6/2019 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 đô thị 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 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ về việc 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 việc 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 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 21/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư;

Căn cứ Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Các công trình hạ tầng kỹ thuật;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc 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 13/5/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc 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 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 Quyết định số 2050/QĐ-UBND ngày 22/7/2020 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc phê duyệt điều chỉnh một phần nội dung Quyết định số 2595/QĐ-UBND ngày 03/10/2019 của UBND tỉnh 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 Quyết định số 1651/QĐ-UBND ngày 28/6/2019 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất năm đầu của điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

Căn cứ Quyết định số 3759/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2020 thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

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

Căn cứ Quyết định số 89/QĐ-UBND ngày 07/01/2020 của UBND thành phố Vũng Tàu 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;

Căn cứ Chỉ thị số 28/CT-UBND ngày 13/11/2017 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc tăng cường phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - 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 số 1394/BCH-TM ngày 01/6/2020 của Bộ chỉ huy Bộ đội biên phòng tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu góp ý về vấn đề đảm bảo an ninh - quốc phòng tại Đồi 84, xã Long Sơn, thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Văn bản số 1061/CAT-PA04 ngày 25/5/2020 của Công an tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu góp ý về vấn đề đảm bảo an ninh - quốc phòng, khả năng ảnh hưởng đến khu đất quân sự tại Đồi 84 đối với khu đất dự án Khu nhà ở Long Sơn 1;

Căn cứ Văn bản số 1790/BCH-TM ngày 26/5/2020 của Bộ chỉ huy Quân sự tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phúc đáp Văn bản số 3080/UBND-QLĐT ngày 15/5/2020 của UBND thành phố Vũng Tàu về việc đề nghị có ý kiến về vấn đề đảm bảo an ninh - quốc phòng, khả năng ảnh hưởng đến khu đất quân sự tại Đồi 84 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 332/TC-QC ngày 09/7/2020 của Cục tác chiến - Bộ Tổng tham mưu về việc chấp thuận độ cao tỉnh không xây dựng công trình;

Căn cứ các văn bản góp ý của các Sở, ngành tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và đơn vị liên quan về đề án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Long Sơn 1 tại xã Long Sơn, thành phố Vũng Tàu: Văn bản số 583/SXD-QHKT ngày 26/02/2020 của Sở Xây dựng; Văn bản số 1255/STNMT-CCQLĐĐ ngày 11/3/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường; Văn bản số 399/SGTVT-KHTC ngày 02/3/2020 của Sở Giao thông vận tải; Văn bản số 440/SKHĐT-ĐT ngày 05/3/2020 của Sở Kế hoạch và Đầu tư; Văn bản số 435/SNN-NVTH ngày 28/02/2020 của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Văn bản số 48/2020/CV-HKTS ngày 20/4/2020 của Hội Kiến trúc sư; Văn bản số 08/Vp-HXD ngày 10/3/2020 của Hội Xây dựng;

Căn cứ Thông báo số 4900/TB-UBND ngày 10/7/2020 của UBND thành phố Vũng Tàu về kết luận cuộc họp Hội đồng thẩm định về đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Long Sơn 1 tại xã Long Sơn, thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Văn bản số 4048/SXD-QHKT ngày 26/10/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc ý kiến thống nhất về nội dung đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Long Sơn 1 tại xã Long Sơn, thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Thông báo số 29-KL/TU ngày 07/12/2020 Kết luận của Ban Thường vụ Thành ủy về Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở Long Sơn 1 tại xã Long Sơn, thành phố Vũng Tàu;

Trên cơ sở ý kiến của cộng đồng dân cư về đồ án 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 168/UBND-ĐC ngày 10/3/2020;

Xét đề nghị của Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Sông Hồng Phương Nam và Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Du lịch Trí Dũng tại Tờ trình số 20/TTr.LD ngày 16/9/2020 về việc đề nghị thẩm định, phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Long Sơn 1 tại xã Long Sơn, thành phố Vũng Tàu; Báo cáo thẩm định số H.1112/BC-QLĐT ngày 17/12/2020 của phòng Quản lý đô thị.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt đồ án 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 Một thành viên Dịch vụ Du lịch Trí Dũng.

3. Phạm vi, ranh giới quy hoạch:

Khu vực nghiên cứu lập 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 phận xã Long Sơn, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4. Quy mô và tính chất:

a) Quy mô:

- Diện tích quy hoạch: khoảng 23,35ha.
- Dân số dự kiến: khoảng 4.014 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:

- Đất ở: diện tích 128.725m², chiếm tỷ lệ 55,12%, bao gồm: Nhà phố - nhà liên kế, diện tích 19.854m², chiếm tỷ lệ 8,50%; Nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ, diện tích 50.420m², chiếm tỷ lệ 21,59%; Biệt thự đôi, diện tích 27.632m², chiếm tỷ lệ 11,83%; Chung cư, diện tích 30.819m², chiếm tỷ lệ 13,20%, trong đó: chung cư thương mại, diện tích 4.987m², chiếm 2,14%; chung cư nhà ở xã hội, diện tích 25.832m², chiếm 11,06%.

Diện tích đất xây dựng nhà ở xã hội là 25.832m²/128.725m² chiếm 20,06% > 20% tổng diện tích đất ở, đảm bảo quy định của Luật Nhà ở, Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ; Chỉ thị số 28/CT-UBND ngày 13/11/2017 của UBND tỉnh.

- Đất công trình công cộng: diện tích 10.281m², chiếm tỷ lệ 4,40%, bao gồm: Đất giáo dục, diện tích 7.267m², chiếm tỷ lệ 3,11%, trong đó: Trường mầm non, diện tích 2.447m², chiếm 1,05%; Trường liên cấp, diện tích 4.820m² chiếm 2,06% (gồm: trường tiểu học 2.609m², trường trung học cơ sở 2.211m²); Đất y tế, diện tích 504m², chiếm tỷ lệ 0,22%; Đất trung tâm văn hóa - thể thao, diện tích 2.510 m², chiếm tỷ lệ 1,07%.

- Đất thương mại dịch vụ, diện tích 4.688m², chiếm tỷ lệ 2,01%;

- Đất cây xanh - thể dục thể thao, diện tích 10.273m², chiếm tỷ lệ 4,40%;

- Đất hạ tầng kỹ thuật, diện tích 79.575m², chiếm tỷ lệ 34,07%, gồm: Đất công trình hạ tầng kỹ thuật, diện tích 984m², chiếm 0,42%; Đất giao thông, diện tích 78.591m², chiếm 33,65%.

Bảng cơ cấu sử dụng đất

STT	Hạng mục	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	Đất ở	128.725	55,12
1	Nhà phố/ liên kế	19.854	8,50
2	Nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ	50.420	21,59
3	Biệt thự đôi	27.632	11,83
4	Chung cư	30.819	13,20
4.1	Chung cư thương mại	4.987	2,14
4.2	Chung cư nhà ở xã hội	25.832	11,06

	- Trường mầm non	2.447	1,05
	- Trường liên cấp 1-2:	4.820	2,06
	+ Trường tiểu học	2.609	
	+ Trường trung học cơ sở	2.211	
2	Đất y tế	504	0,22
3	Đất trung tâm văn hóa - thể thao	2.510	1,07
C	Đất thương mại dịch vụ	4.688	2,01
D	Đất cây xanh - thể dục thể thao	10.273	4,40
E	Đất hạ tầng kỹ thuật	79.575	34,07
1	Công trình hạ tầng kỹ thuật	984	0,42
2	Đường giao thông	78.591	33,65
	Tổng cộng	233.542	100

- Mật độ xây dựng gộp toàn khu: $38,35\% < 60\%$, phù hợp Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2019/BXD).

- Tầng cao: tối thiểu 01 tầng, tối đa 12 tầng.

6. Phân khu chức năng:

- Các loại hình nhà ở (liên kế, nhà phố, nhà ở kết hợp thương mại - dịch vụ và chung cư) phân bố trên toàn khu quy hoạch; nhà ở biệt thự bố trí tại phía Tây bám theo địa hình, tận dụng cảnh quan đồi núi;

- Công trình công cộng:

+ Trường học, trạm y tế bố trí ở giữa khu vực quy hoạch, đảm bảo bán kính phục vụ;

+ Các khu công viên cây xanh, thể dục thể thao bố trí tại trung tâm các nhóm nhà ở; các khu cây xanh cảnh quan nằm xen kẽ trong khu nhà ở;

+ Các công trình công cộng khác: nhà văn hóa, thương mại dịch vụ phục vụ khu dân cư nằm phía Bắc và phía Nam khu nhà ở;

- Các tuyến đường giao thông thiết kế theo nguyên tắc bám theo địa hình và dạng ô cờ liên kết các khu chức năng.

7. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Trung tâm khu ở là các công trình công cộng, giáo dục, thương mại dịch vụ kết nối với các khu vực công viên cây xanh cảnh quan là các khu vực trọng tâm bố cục của dự án.

- Công trình khách sạn và chung cư là điểm nhấn của Khu nhà ở, có kiến trúc hiện đại, hài hòa. Xung quanh công trình là không gian cây xanh, thảm cỏ tạo mỹ quan, phục vụ hoạt động sinh sống và thương mại dịch vụ.

- Tuyến đường N1, D5 và D7 là các trục cảnh quan chính. Hai bên là các công trình nhà liên kế, biệt thự đôi được tính toán và thiết kế bố trí dọc theo các

- Tuyến đường N1, D5 và D7 là các trục cảnh quan chính. Hai bên là các công trình nhà liên kế, biệt thự đòi được tính toán và thiết kế bố trí dọc theo các tuyến đường, đảm bảo khai thác hiệu quả hướng nhìn và tầm nhìn; không phá vỡ cảnh quan tự nhiên của Đồi 84;

- Đối với các không gian mở: trồng cây xanh, làm vườn hoa kết hợp với hình thức gạch lát nền, kiến trúc tiểu cảnh,..., hình thức tổ chức cây xanh phong phú, lối ra vào thuận tiện.

- Hình thức kiến trúc, màu sắc công trình, cây xanh sân vườn phù hợp với chức năng sử dụng của từng công trình và hài hoà với cảnh quan khu vực. Trong khuôn viên lô đất của từng công trình bố trí dải cây xanh để ngăn ngừa gió bụi, bố trí bãi đỗ xe để đảm bảo nhu cầu đỗ xe. Các công trình hạ tầng kỹ thuật có giải pháp kiến trúc phù hợp.

- Bản đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan chỉ có tính minh hoạ, gợi ý cho giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan của dự án. Hình dáng của các công trình sẽ được cụ thể ở giai đoạn lập dự án đầu tư, đảm bảo các chỉ tiêu sử dụng đất, các yêu cầu đã không chế trên bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và tuân thủ quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch được ban hành kèm theo.

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Quy hoạch san nền (chuẩn bị kỹ thuật) và thoát nước mặt:

- Nguyên tắc thiết kế:

+ Tận dụng địa hình tự nhiên, khối lượng đào đắp ít nhất;

+ Thoát nước dễ dàng;

+ Thuận lợi cho việc bố trí các công trình kiến trúc;

+ Phù hợp với cao độ theo quy hoạch chung, quy hoạch phân khu 1/2000 đảo Long Sơn được phê duyệt.

- Giải pháp san nền:

+ Địa hình tự nhiên khu quy hoạch dao động từ + 12,0m đến + 46,0m.

+ Giải pháp san nền tận dụng địa hình tự nhiên. Chỉ tiến hành san lấp tại các vị trí công trình, trục giao thông,... để đảm bảo cao độ xây dựng của công trình và hạn chế khối lượng đào đắp. Trong từng lô đất chỉ san gạt sơ bộ để tạo mặt bằng cho công trình, khi vào bước thiết kế thi công sẽ tiến hành san gạt cấp công trình để giảm khối lượng đắp.

+ Cao độ không chế của các trục giao thông và nền công trình trong khu vực quy hoạch chọn $H_{xd} \geq + 3,0m$. Định hướng san nền bám sát cao độ hiện trạng, chỉ san gạt ở những vị trí có độ dốc quá lớn.

- + Cốt san lấp thiết kế: từ cốt +10,05m đến +46,43m;
- Khối lượng san nền: khối lượng đào - 49.054,83m³; khối lượng đắp: + 48.868,78m³.

- Quy hoạch thoát nước mưa:

Giai đoạn đầu khi đường D1 nằm tiếp giáp dự án về phía Đông theo quy hoạch phân khu 1/2000 chưa đầu tư, nước mưa khu vực quy hoạch dự kiến đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa ngoài đường 28 tháng 4. Sau khi Nhà nước đầu tư hệ thống thoát nước trên đường D1 theo quy hoạch phân khu, sẽ tổ chức đầu nối hệ thống thoát nước của dự án vào tuyến cống này.

Khu quy hoạch chia thành 2 lưu vực thoát nước:

+ Lưu vực 1: phía Bắc đường N10, lưu vực này được thu gom bằng hệ thống cống tròn BTCT D600-1250 và mương nắp đan B400.

+ Lưu vực 2: ở phía Nam đường N10, lưu vực này được thu gom bằng hệ thống cống tròn BTCT D600-1000.

+ Hướng thoát nước mưa của khu vực quy hoạch là từ Tây sang Đông, theo hướng dốc của địa hình sau san lấp. Các tuyến cống thoát nước mưa được bố trí dưới vỉa hè, lòng đường theo nguyên tắc tự chảy và phải đảm bảo thời gian nước chảy trong cống là nhanh nhất.

+ Cống thoát nước mưa được bố trí một bên đường, bên đối diện bố trí hố thu và cống bằng đường D400. Cống thoát nước sử dụng loại cống tròn bê tông cốt thép đúc sẵn đường kính D400-D500-D600-D800-D1000-D1250-D1500-B400. Riêng đối với những đoạn cống bằng đường sử dụng loại cống chịu tải trọng lớn H30 để hạn chế ảnh hưởng của xe cộ lưu thông bên trên. Khoảng cách giữa các hố ga thu nước mưa bố trí từ 20m ÷ 30m.

+ Đối với cống thoát nước mưa trên vỉa hè, chọn độ sâu chôn cống tối thiểu là 0,5m, đối với cống thoát nước mưa bằng đường, chọn độ sâu chôn cống tối thiểu là 0,7m.

+ Tiến hành nạo vét hố ga thoát nước mưa thường xuyên, định kỳ. Hố tiết diện BxH = 4x2 m tại đoạn đường số 7 và đường số 9.

(Khối lượng sẽ được tính toán chính xác trong hồ sơ dự án đầu tư và thiết kế kỹ thuật)

b) Quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng:

Trên cơ sở tuân thủ quy hoạch và kết nối đồng bộ với mạng lưới giao thông theo quy hoạch chung và quy hoạch phân khu đã được phê duyệt; hệ thống giao thông của khu vực quy hoạch được thiết kế như sau:

- Giao thông đối ngoại (nằm ngoài ranh dự án): tuyến đường D1 tiếp giáp khu vực quy hoạch tại phía Đông, theo quy hoạch phân khu được duyệt lộ giới $27\text{m} = 6\text{m} + 15\text{m} + 6\text{m}$ (Mặt cắt 1 - 1).

- Đường khu vực:

+ Đường N1 nằm tại phía Bắc, kết nối dự án với đường vào Khu công nghiệp dầu khí Long Sơn, gồm: Đoạn từ đường D1 đến đường D7, lộ giới $16,5\text{m}$ (Mặt cắt 3 - 3) $= 3\text{m} + 10,5\text{m} + 3\text{m}$; Đoạn còn lại (từ đường D7 đến đường vào KCN dầu khí Long Sơn) lộ giới 20m (Mặt cắt 2 - 2) $= 3\text{m} + 14\text{m} + 3\text{m}$;

+ Các tuyến đường: D5, D15, N14 lộ giới $16,5\text{m}$ (Mặt cắt 3 - 3) $= 3\text{m} + 10,5\text{m} + 3\text{m}$;

+ Đường N8 lộ giới 14m (Mặt cắt 4 - 4) $= 3\text{m} + 8\text{m} + 3\text{m}$;

- Các tuyến đường nội bộ:

+ Đường D2, D3, D4, D6, D7 (đoạn từ đường N1 đến đường N8), D8, D9, D11, N2, N3, N4, N5, N6, N7, N10, N11, N15 lộ giới 13m (Mặt cắt 5 - 5) $= 3\text{m} + 7\text{m} + 3\text{m}$;

+ Đường D7 (đoạn từ đường N8 đến đường D15) và đường N16 lộ giới 10m (Mặt cắt 5 - 5) $= 2\text{m} + 6\text{m} + 2\text{m}$;

- Tại các vị trí đường cắt, điểm quay đầu xe, lộ giới 16m (Mặt cắt 6 - 6) $= 2\text{m} + 12\text{m} + 2\text{m}$.

- Tổng diện tích đất giao thông khoảng $7,85\text{ha}$, chiếm tỷ lệ $33,65\%$; Tổng chiều dài đường là $5,979\text{ km}$, mật độ $25,60\text{ km/km}^2$ (chỉ tính đường nội bộ và khu vực).

- Các khu công viên cây xanh, công trình công cộng, giáo dục, chung cư, khu hỗn hợp khi thực hiện dự án phải bố trí chỗ đậu xe theo quy mô công trình.

(Khối lượng sẽ được tính toán chính xác trong hồ sơ dự án đầu tư và thiết kế kỹ thuật)

c) Quy hoạch cấp nước:

Tổng nhu cầu tiêu thụ nước (ở, công cộng, tưới cây, rửa đường, dự phòng,...) $\approx 972\text{m}^3/\text{ngày}$; Lưu lượng cấp nước chữa cháy là 108m^3 .

Nguồn cấp: Dự kiến nguồn cấp nước cho khu vực thiết kế lấy từ nhà máy sông Dinh, đầu nối từ đường ống cấp nước trên đường 28 tháng 4 cách khu quy hoạch khoảng 200m .

Giải pháp quy hoạch:

- Từ vị trí đầu nối, xây dựng tuyến ống $D150\text{mm}$ dẫn nước về trạm bơm tăng áp của khu quy hoạch được đặt ở khu đất HTKT-1 đầu đường N1. Nước từ

trạm bơm sẽ được bơm vào bể chứa và đài nước được đặt ở khu đất HTKT-2 để điều áp cho toàn bộ mạng lưới.

- Từ đài nước, nước được cấp cho khu quy hoạch bằng hệ thống đường ống xây dựng mới dọc theo các trục đường bằng ống HDPE đường kính D63-D150mm.

- Mạng lưới cấp nước của khu quy hoạch được thiết kế dạng mạng lưới vòng kết hợp với mạng lưới cụt. Đường ống sử dụng ống HDPE đường kính từ D63mm đến D150mm.

- Đường ống chính cấp nước sử dụng ống HDPE đường kính D100-150mm bố trí mạch vòng, đường ống nhánh cấp nước sử dụng ống HDPE đường kính D63mm.

- Các đường ống cấp nước được bố trí dưới vỉa hè đi đến từng hộ gia đình và từng công trình trong khu. Đối với những đoạn ống đặt trên vỉa hè, chiều sâu tối thiểu của lớp đất đắp trên lưng ống phải lớn hơn 0,5m. Đối với các đoạn ống bằng đường, chiều sâu tối thiểu của lớp đất đắp trên lưng ống phải lớn hơn 0,7m để có thể hạn chế chấn động từ mặt đường truyền xuống.

- Tại các nút của mạng lưới bố trí van khoá để có thể sửa chữa từng đoạn ống khi cần thiết.

- Phòng cháy chữa cháy:

Hệ thống cấp nước chữa cháy được thiết kế là hệ thống cấp nước chữa cháy áp lực thấp, áp lực nước tối thiểu tại trụ chữa cháy là 10m. Việc chữa cháy sẽ do xe chữa cháy của đội chữa cháy của thành phố thực hiện. Nước cấp cho xe chữa cháy được lấy từ các trụ chữa cháy dọc đường. Các trụ chữa cháy kiểu nổi được bố trí tại các ngã ba, ngã tư đường và dọc tuyến ống với khoảng cách 100÷150m.

(Khối lượng sẽ được tính toán chính xác trong hồ sơ dự án đầu tư và thiết kế kỹ thuật)

d) Quy hoạch thoát nước thải:

Tổng lưu lượng nước thải ngày trung bình: $Q_{\text{thải}} \approx 906\text{m}^3/\text{ngày}$.

Giải pháp quy hoạch:

- Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn với nước mưa. Nước thải phải được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại trước khi đổ vào các tuyến cống chính dọc theo các trục đường trước khi đưa về trạm xử lý.

- Nước thải của khu quy hoạch sẽ được chia thành 2 lưu vực thoát nước:

- + Lưu vực 1: ở về phía Bắc đường N10, lưu vực này được thu gom bằng hệ thống cống tròn BTCT D300mm, sau đó dẫn về trạm xử lý 1 xây dựng trên phần

phần đất HTKT-1 ở phía Bắc trên đường N1 với công suất $500\text{m}^3/\text{ngày}$ đêm để xử lý đạt quy chuẩn trước khi đầu nối ra hệ thống thoát nước mưa.

+ Lưu vực 2: ở về phía Nam đường N10, lưu vực này được thu gom bằng hệ thống cống tròn BTCT D300, sau đó dẫn về trạm xử lý 2 xây dựng trên phần đất HTKT-3 ở phía Nam trên đường D11 với công suất $500\text{m}^3/\text{ngày}$ đêm để xử lý đạt quy chuẩn trước khi đầu nối ra hệ thống thoát nước mưa.

- Các tuyến cống được bố trí trên vỉa hè, dọc các tuyến đường. Cống làm bằng vật liệu bê tông cốt thép D300mm. Các hố ga có độ sâu nhỏ hơn 2m sẽ xây gạch, đáy nắp đan bê tông cốt thép. Các hố ga có độ sâu lớn hơn 2m thì kết cấu phần đáy sâu từ 1,5m trở xuống là bê tông cốt thép, bên trên xây bằng gạch, đáy nắp đan bê tông cốt thép.

Trạm xử lý:

- Xây dựng 02 trạm XLNT tập trung tại khu vực đất HTKT-1 và HTKT-3 của khu quy hoạch với tổng công suất khoảng $1.000\text{m}^3/\text{ngày}$ đêm. Nước thải sau xử lý đạt tiêu chuẩn A theo QCVN14:2008-BTNMT.

- Trạm XLNT xây dựng kiểu hợp khối, xử lý sinh học trong điều kiện nhân tạo. Trạm XLNT áp dụng công nghệ xử lý và xây dựng hiện đại, được các cơ quan có thẩm quyền thẩm định và chấp nhận, đảm bảo không gây ảnh hưởng đến cảnh quan và môi trường.

- Nước thải y tế được xử lý riêng theo QCVN 28:2010/BTNMT trước khi đầu nối vào hệ thống thoát nước chung của khu quy hoạch.

(Khối lượng sẽ được tính toán chính xác trong hồ sơ dự án đầu tư và thiết kế kỹ thuật)

đ) Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng:

Tổng phụ tải điện của khu quy hoạch khoảng: 5.530 KVA.

Nguồn cấp: Dự kiến đầu nối từ đường dây 22kV hiện hữu đi nối trên đường D4 thuộc Khu tái định cư Long Sơn cách khu quy hoạch 450m.

Giải pháp quy hoạch:

- Để đảm bảo cấp điện an toàn, liên tục, dễ quản lý và đạt hiệu quả kinh tế cao, thiết kế dạng mạng lưới tia; Mạng lưới 22kV trong khu là mạng lưới tia đi ngầm; Mạng lưới điện hạ thế 0,4kV phục vụ nội bộ của khu là mạng lưới hỗn hợp giữa mạng vòng vận hành hở tại tủ dừng và mạng cột. Tất cả đi ngầm; Các trạm hạ thế được bố trí tâm phụ tải của khu, để thuận lợi cho việc đi dây 0,4kV; Các công trình công cộng, dịch vụ như trường học, cơ quan, thể dục thể thao, các chung cư, khu ở hỗn hợp cao tầng mỗi công trình là 1 trạm hạ thế riêng (trạm khách hàng).

- Trạm biến áp:

+ Trạm hạ thế 22/0,4kV: máy biến áp được đặt trong các trạm hợp bộ (kios) hoặc trạm 1 cột (trụ thép). Bán kính cấp điện của mỗi trạm không quá 400m. Dung lượng và vị trí các trạm hạ thế có thể thay đổi theo thực tế thiết kế xây dựng các hạng mục công trình về sau.

+ Số lượng trạm biến áp: 10 trạm, dung lượng từ 160-750kVA.

+ Tổng dung lượng lắp đặt máy: 3,860 kVA.

- Mạng lưới trung thế:

+ Lưới trung thế 22kV từ vị trí đầu nối đến đầu khu quy hoạch sử dụng đi nổi trên trụ BTCT cao 12m. Tổng chiều dài tuyến 22kV khoảng 0,45km.

+ Trong khu quy hoạch, lưới điện trung thế 22kV sẽ được đi bố trí ngầm về các trạm biến áp trong khu. Tổng chiều dài tuyến 22kV khoảng 1,41km.

- Mạng lưới hạ thế:

+ Từ trạm biến áp xây dựng mới các tuyến hạ thế đi ngầm theo các trục đường để cung cấp cho các khu vực trong khu quy hoạch.

+ Mạng lưới điện phân phối cho khu quy hoạch được bố trí theo dạng hình tia. Đường dây hạ thế được thiết kế theo tiêu chuẩn đường dây cáp ngầm (3P + 1N)-0,4KV. Cáp ngầm hạ thế được luồn trong ống nhựa và chôn trong đất dưới lòng đường và vỉa hè.

+ Bố trí các tủ phân phối điện tại các công trình công cộng và giữa hai nhà để thuận tiện cho việc cung cấp điện. Mỗi tủ phân phối có thể chứa từ 4 đến 6 đồng hồ điện cung cấp cho 4 đến 6 nhà.

- Mạng lưới chiếu sáng:

+ Nguồn cung cấp: Toàn khu quy hoạch được điều khiển bằng 02 tủ chiếu sáng lấy điện từ các trạm biến áp T3 và T10. Vị trí đặt tủ gần trạm biến áp.

+ Chọn phương án thiết kế chiếu sáng ngầm. Sử dụng trụ đèn STK cao từ 7m ÷ 12m tùy thuộc vào bề rộng của lòng đường. Khoảng cách giữa các đèn từ 25m ÷ 40m. Dây dẫn: Sử dụng cáp đồng bọc XLPE/PVC 0,6/1KV luồn trong ống PVC chôn trong đất.

(Khối lượng sẽ được tính toán chính xác trong hồ sơ dự án đầu tư và thiết kế kỹ thuật)

e) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc và cáp truyền hình:

Tổng số thuê bao thông tin liên lạc dự kiến khoảng 1.502 thuê bao.

Nguồn cấp: Dự kiến nối với hệ thống thông tin hiện hữu đi nổi trên đường 28 tháng 4 cách khu quy hoạch khoảng 200m, từ các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông trên địa bàn Long Sơn, từ nguồn Bưu điện tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Giải pháp quy hoạch:

+ Xây dựng hệ thống thông tin liên lạc đi ngầm trong hệ thống cống bể. Chủ đầu tư sẽ ký hợp đồng với các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông trên địa bàn để đảm bảo cung cấp dịch vụ viễn thông như thuê bao điện thoại cố định, internet, truyền hình kỹ thuật số,...

+ Hệ thống cáp quang được sử dụng cho mạng lưới viễn thông toàn khu để đảm bảo nhu cầu sử dụng đường truyền băng thông lớn và mở rộng quy hoạch sau này theo định hướng chung phát triển hạ tầng viễn thông của Nhà nước, đồng thời phù hợp với mạng lưới cáp quang hiện hữu của khu vực.

(Khối lượng sẽ được tính toán chính xác trong hồ sơ dự án đầu tư và thiết kế kỹ thuật)

g) Quy hoạch xử lý chất thải rắn:

- Toàn bộ chất thải rắn được phân loại tại nguồn, thu gom hàng ngày, sau đó chuyển đến khu xử lý tập trung; Tỷ lệ thu gom đạt 100%.

- Chất thải rắn phát sinh: Các loại rác như bao bì (giấy, nhựa, thủy tinh), thực phẩm dư thừa,... phát sinh chủ yếu từ quá trình sinh hoạt của người dân trong khu vực. Chất thải rắn sinh hoạt có tải lượng hữu cơ cao, dễ phân hủy và nhanh chóng gây mùi hôi nên phải được thu gom xử lý nhanh chóng.

- Hệ thống thu gom:

+ Tại các nơi tập trung đông người, khu dịch vụ, công viên,... bố trí các thùng thu gom rác với cự ly phù hợp để thuận tiện cho việc bỏ rác của người dân, khách du lịch và việc thu gom của Công ty CP dịch vụ môi trường và công trình đô thị.

+ Việc thu gom rác trong các khu dân cư thực hiện theo mô hình xã hội hóa. UBND thành phố Vũng Tàu đã có chủ trương chuyển đổi phương tiện, thời gian thu gom, đảm bảo an toàn giao thông, vệ sinh môi trường, mỹ quan đô thị.

+ Rác thải được thu gom, đưa về bãi trung chuyển, phân loại và ép rác. Sau đó được Công ty CP dịch vụ môi trường và công trình đô thị vận chuyển đến khu xử lý chất thải rắn tập trung của Thành phố để xử lý.

9. Đánh giá môi trường chiến lược và các biện pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường:

Khu vực quy hoạch có quy mô khoảng 23,35ha, trong tương lai khu vực sẽ trở thành một trung tâm đô thị mới, đáp ứng được các nhu cầu ở, sinh hoạt hàng ngày cho cư dân đô thị. Sự thay đổi về cơ cấu sử dụng đất sẽ kéo theo sự chuyển đổi môi trường sinh thái và kinh tế xã hội của khu vực gây ảnh hưởng lớn đến con người và tài nguyên. Vì vậy, cần phải đánh giá các yếu tố có thể tác động đến môi trường của khu vực, từ đó định hướng các giải pháp quy hoạch cho phù hợp với mục tiêu phát triển bền vững, cân bằng hài hòa với thiên nhiên.

Đánh giá môi trường chiến lược (ĐMC) của Khu nhà ở Long Sơn 1 tại xã Long Sơn, thành phố Vũng Tàu có các nội dung chủ yếu sau:

- + Xác định các vấn đề môi trường chính.
 - + Phân tích hiện trạng và diễn biến môi trường khi chưa lập quy hoạch xây dựng: Đánh giá hiện trạng các khu vực bị ô nhiễm.
 - + Phân tích diễn biến môi trường khi thực hiện quy hoạch xây dựng: Dự báo tác động đến môi trường do các hoạt động của khu đô thị trên cơ cấu quy hoạch sử dụng đất.
 - + Đề xuất các biện pháp khắc phục, giảm thiểu tác động tiêu cực của dự án đến môi trường.
- * Giải pháp khắc phục, giảm thiểu tác động đến môi trường:
- *Giảm thiểu ô nhiễm không khí:*
 - + Phân tuyến giao thông phù hợp, lắp đặt đầy đủ hệ thống biển báo để các phương tiện cơ giới lưu thông theo đúng tuyến nhằm giảm tiếng ồn, giảm thời gian lưu thông trên đường và giảm lượng khí thải từ các phương tiện lưu thông.
 - + Tưới nước giảm bụi và giảm nhiệt cho mặt đường nhất là buổi trưa nắng.
 - + Điểm tập trung rác thải được lát nền xi măng hoặc gạch; có hàng cây xanh cách ly xung quanh, thường xuyên được phun hóa chất khử mùi; Thiết kế để thu gom nước rỉ rác, tránh chảy tràn ra xung quanh.
 - + Trồng cây xanh ven đường, trong khu vực công trình công cộng - dịch vụ và khu nhà ở góp phần giảm khí thải CO₂, điều hòa vi khí hậu và trong lành không khí.
 - *Giảm thiểu ô nhiễm nguồn nước:*
 - + Nước thải sinh hoạt từ các công trình công cộng, khu ở phải đưa qua xử lý tại các hầm tự hoại của công trình để xử lý sơ bộ, trước khi đổ vào hệ thống cống thoát nước bản của khu vực.
 - + Định kỳ vệ sinh quét dọn thu gom rác thải trên mặt đường để hạn chế nước mưa nhiễm bẩn trôi vào cống thoát nước mưa.
 - *Giảm thiểu ô nhiễm do chất thải rắn:*

Việc thu gom rác thải sinh hoạt trong khu vực được thực hiện theo phương thức thu gom của công ty Môi trường đô thị thu gom rác ở các trục đường chính; UBND địa phương, tổ đội tổ chức thu gom rác tại các trục đường phụ, hẻm theo các đội. Rác thu gom không cần phân loại, thu gom bằng phương tiện phổ thông xe đẩy theo giờ nhất định (mỗi ngày 1-2 lần), sau đó đưa về các điểm tiếp nhận rác tập trung theo giờ ấn định.
 - *Giảm thiểu tác động xã hội:*

+ Hệ thống phòng cháy chữa cháy được bố trí phù hợp trong khu dân cư và các công trình công cộng. Quy mô và thiết bị được bố trí đáp ứng các quy định của nhà nước về an toàn phòng cháy chữa cháy và được cơ quan chức năng kiểm tra, chấp thuận.

+ Để tăng cường khả năng chữa cháy tại chỗ cần thành lập đội phòng cháy chữa cháy và trang bị đầy đủ các phương tiện chữa cháy khi có sự cố.

+ Về an toàn giao thông trong khu vực, tại những khu vực tập trung đông dân cư phải thiết kế vạch sơn giảm tốc trong các đường nội bộ, đường vào nhóm nhà ở. Ngoài ra phải lắp đặt biển báo giao thông đầy đủ và rõ ràng để người dân tham gia giao thông chấp hành đúng và dễ dàng xử lý vi phạm trật tự an toàn giao thông.

+ Dự án hình thành kéo theo sự gia tăng dân số, nhu cầu lao động việc làm cũng tăng nhanh nên cần có chính sách cụ thể để đáp ứng kịp thời nhu cầu này.

+ Tuyên truyền, vận động ý thức người dân thực hiện nếp sống văn minh đô thị, đẩy lùi tệ nạn xã hội.

* Chương trình giám sát môi trường:

- *Giám sát chất lượng không khí:*

+ Thông số giám sát: Vi khí hậu, bụi, tiếng ồn, nhiệt độ,.....

+ Vị trí giám sát: 03 (*thể hiện trong bản vẽ đánh giá môi trường chiến lược*).

+ Tần suất giám sát: Tần suất tối thiểu 3 tháng/1 lần (4 lần/năm) và giám sát đột xuất khi có sự cố môi trường hay có ý kiến, phản ánh của người dân.

- *Giám sát chất lượng nước:*

+ Thông số giám sát: pH, dầu mỡ,

+ Vị trí giám sát: 01 (*thể hiện trong bản vẽ đánh giá môi trường chiến lược*).

+ Tần suất giám sát: Tần suất tối thiểu 3 tháng/1 lần (4 lần/năm) và giám sát đột xuất khi có sự cố môi trường hay có ý kiến, phản ánh của người dân.

- *Giám sát môi trường chất thải rắn:*

+ Cách tổ chức vệ sinh, thực hiện quy định xả bỏ rác trong toàn khu vực.

+ Vị trí đặt thùng chứa rác, công tác phân loại rác tại nguồn.

+ Cách thức thu gom và xử lý sơ bộ tại điểm tập kết rác trong khu vực.

+ Thông số giám sát: Lượng rác thải và thành phần.

+ Tần suất giám sát: Tần suất tối thiểu 6 tháng/1 lần (2 lần/năm) và giám sát đột xuất khi có sự cố môi trường hay có ý kiến, phản ánh của người dân.

- *Giám sát khác:*

- + Giám sát an toàn và sức khỏe định kỳ: 1 năm/1 lần.
- + Tập huấn phòng cháy chữa cháy: 1 năm/1 lần.
- + Tập huấn sơ cấp cứu: 1 năm/1 lần.
- + Tập huấn vệ sinh và phân loại, xử lý chất thải rắn: 1 năm /1 lần.

10. Thiết kế đô thị:

10.1. Đất ở:

Tổng diện tích đất ở là 128.725m², dân số dự kiến khoảng 4.014 người, khoảng 1.004 hộ, gồm các loại hình nhà ở:

- Nhà liên kế/Nhà phố: diện tích 19.854m², ký hiệu từ OLK.A-1 đến OLK.A-8 và từ OLK.B-1 đến OLK.B-9; khoảng 219 lô; Chỉ tiêu từng lô: chiều cao tối đa 5 tầng; mật độ xây dựng 90%;

- Nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ: diện tích 50.420m², ký hiệu từ OSH.A-1 đến OSH.A-18 và từ OSH.B-1 đến OSH.B-18, khoảng 305 lô; Chỉ tiêu từng lô: chiều cao tối đa 6 tầng; mật độ xây dựng tối đa 80%;

- Biệt thự đôi: diện tích 27.632m², ký hiệu từ OBTD-A1 đến OBTD-A3 và từ OBTD-B1 đến OBTD-B6, khoảng 55 lô; Chỉ tiêu từng lô: chiều cao tối đa 3 tầng; mật độ xây dựng tối đa 50%;

- Chung cư: diện tích 30.819m², 01 lô chung cư thương mại và 03 lô chung cư nhà ở xã hội, cụ thể:

- + Chung cư thương mại, diện tích khoảng 4.987m², ký hiệu OCC.A-2, khoảng 166 căn hộ, chiều cao tối đa 12 tầng; mật độ xây dựng tối đa 50%;

- + Chung cư nhà ở xã hội: diện tích khoảng 25.832m², gồm 03 lô, khoảng 258 căn hộ; ký hiệu: lô OCC.A-1, 31 căn hộ; lô OCC.B-1, 34 căn hộ; lô OCC.B-2, 193 căn hộ; Chỉ tiêu từng lô: chiều cao tối đa 05 tầng; mật độ xây dựng tối đa 30%.

* Các lô Nhà liên kế/nhà phố, Nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ, biệt thự đôi áp dụng mẫu nhà điển hình theo Bản vẽ thiết kế đô thị kèm theo đồ án quy hoạch (Bản vẽ QH: 06C). Đối với các lô chung cư, hình khối công trình trong bản vẽ Kiến trúc cảnh quan chỉ mang tính chất minh họa, gợi ý cho giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan của khu vực; phương án thiết kế tại các lô đất này sẽ được nghiên cứu cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư, tổ chức thi tuyển phương án thiết kế theo quy định, trình cấp thẩm quyền xem xét chấp thuận.

10.2. Đất công trình công cộng, thương mại dịch vụ:

- Đất giáo dục: diện tích 7.267m², gồm:

- + Trường mầm non (ký hiệu MN), diện tích khoảng 2.447m², chiều cao tối đa 02 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%.

+ Trường liên cấp (ký hiệu TH), diện tích 4.820m^2 (trường tiểu học 2.609m^2 , trường trung học cơ sở 2.211m^2), chiều cao tối đa 04 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%.

- Đất y tế (ký hiệu YT), diện tích 504m^2 , chiều cao tối đa 03 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%.

- Đất trung tâm văn hóa (ký hiệu VH), diện tích 2.510m^2 , chiều cao tối đa 04 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%.

- Đất thương mại dịch vụ, diện tích 4.688m^2 , gồm:

+ Khách sạn 1 (ký hiệu KS1), diện tích 3.278m^2 , chiều cao tối đa 05 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%.

+ Khách sạn 2 (ký hiệu KS2), diện tích 1.410m^2 , chiều cao tối đa 05 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%.

10.3. Đất công viên cây xanh - TDTT:

Tổng diện tích đất công viên cây xanh - thể dục thể thao 10.273m^2 , gồm các lô: CX-1, CX-2, CX-3, CX-4, CX-5, CX-6, CX-7, CX-8, CX-9, CX-10, CX-12, CX-12a, CX-12b, CX-13, CX-14, CX-15, CX-16, CX-17, CX-18, CX-19, CX-20, CX-21, CX-22, CX-23. Cây xanh trong khu công viên gắn kết hài hòa với các loại cây xanh trong khuôn viên các công trình tạo thành một hệ thống hoàn chỉnh, liên tục.

Các lô CX-6, CX-9, CX-22 bổ sung các tiện ích công cộng trong các mảng xanh và không gian mở: đường dạo, ghế ngồi, khu vui chơi ngoài trời, TDTT, chòi nghỉ,... tạo không gian thoáng mát, cho người dân sử dụng; chiều cao tối đa 1 tầng, mật độ xây dựng tối đa 5%.

10.4. Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật:

- Đất giao thông, diện tích 78.591m^2 .

- Đất hạ tầng kỹ thuật, gồm các lô: HTKT-1, diện tích 239m^2 , HTKT-2, diện tích 345m^2 , HTKT-3, diện tích 400m^2 ; chiều cao tối đa 1 tầng, mật độ xây dựng tối đa 100%.

10.5. Các trục cảnh quan chính và công trình điểm nhấn:

Các trục cảnh quan chính:

- Đường D5 và D7 là trục dọc chính trung tâm của khu nhà ở, kết nối với các khu vực lân cận và kết nối các chức năng công trình công cộng, nhà ở, thương mại dịch vụ...

- Trục đường N1 là trục giao thông đối ngoại kết nối các khu vực ngoại vi với khu nhà ở.

Các công trình điểm nhấn: Là các công trình thương mại dịch vụ với chức năng chính là khách sạn và các công trình chung cư với chức năng chính là ở. Hình thức kiến trúc đơn giản, hiện đại, hài hòa với không gian xung quanh và đồi núi tự nhiên 84; chiều cao tối đa $5 \div 12$ tầng.

10.6. Các quy định cụ thể:

a) Về chỉ giới xây dựng, khoảng lùi:

Được thể hiện cụ thể trong bản đồ Quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ (CGĐĐ), chỉ giới xây dựng (CGXD).

Khoảng lùi tối thiểu áp dụng chung theo cấp đường và tuân thủ Quy chuẩn xây dựng hiện hành; Điều 25 “Quy định về chỉ giới xây dựng và khoảng lùi biên” của 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.

Khoảng lùi tối thiểu:

- Nhà liên kế/nhà phố, nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ, công trình hạ tầng kỹ thuật, khu công viên cây xanh: từ 0m ÷ 2,4m so với CGĐĐ; 1,0m so với ranh đất giữa 2 lô;

- Biệt thự đôi: 3m ÷ 4m với CGĐĐ;

- Chung cư: 6m so với CGĐĐ;

- Công trình giáo dục, y tế, văn hóa: 4m so với CGĐĐ;

b) Về độ cao nền xây dựng:

Cốt nền không chế được quy định khi triển khai dự án, tuân thủ quy hoạch được duyệt và 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 được UBND thành phố Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định số 03/2014/QĐ-UBND ngày 08/7/2014.

c) Về hình thức kiến trúc ngoài công trình, vật liệu, màu sắc công trình:

Tuân thủ quy định tại Điều 24 “Quy định về hình thức kiến trúc ngoài công trình”; Điều 26 “Các phần đưa ra ngoài công trình và ngoại thất” của 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.

Ưu tiên sử dụng vật liệu địa phương để phù hợp với điều kiện khí hậu của khu vực. Sử dụng vật liệu tạo sự thoáng mát, dễ chịu về cảm giác, hạn chế sử dụng các mảng kính hay các mảng bê tông quá lớn để phù hợp với khí hậu vùng biển, sông nước.

Vật liệu và màu sắc của các 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 được UBND thành phố Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định số 03/2014/QĐ-UBND ngày 08/7/2014.

Về công - tường rào: Tuân thủ các quy định tại Điều 28 “Hàng rào” của 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.

d) Về không gian cây xanh, quảng trường:

Tại các công trình dịch vụ, công cộng, thương mại tạo những khoảng không gian mở trước mỗi công trình, tạo sự liên kết về không gian xanh trong toàn khu, làm tăng mỹ quan đô thị. Cây trồng xung quanh không gian công trình có hình thức trang trí đẹp, trồng tự nhiên hoặc trong bồn.

Đối với nhà ở trên các tuyến đường cần tạo những khoảng lùi trồng cây xanh, sân vườn, cải thiện diện mạo và vi khí hậu khu vực, nâng cao chất lượng sống của người dân.

Cây xanh cảnh quan dọc trục chính sử dụng các loại cây thân cao, ít lá không che chắn tầm nhìn.

Các trục đường đi bộ, đường dạo tổ chức các điểm dừng chân, chòi nghỉ với công trình kiến trúc độc đáo, các mảng cỏ, cây xanh dọc theo các trục cảnh quan được trồng các loại cây trang trí với màu sắc đẹp có hàng rào hoa văn sử dụng chất liệu bền, phù hợp khí hậu địa phương.

Cây xanh công viên - cây xanh cảnh quan: cây xanh được trồng phân tầng và được kết hợp với nhiều loại khác nhau để tạo cảnh quan đa dạng với nhiều loại cây trồng và duy trì được môi trường tự nhiên.

11. Tiến độ thực hiện và nguồn vốn:

11.1. Tiến độ thực hiện:

Chủ đầu tư cam kết tiến độ thực hiện dự án như sau:

- Từ tháng 10/2019 - 1/2020: Lập và phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết 1/500.

- Từ tháng 2/2020 - 11/2020: Lập và phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết 1/500.

- Từ tháng 12/2020 - 06/2021: Lập dự án đầu tư xây dựng, xin phép xây dựng, thiết kế bản vẽ thi công hạ tầng kỹ thuật.

- Từ tháng 06/2021 - 2022: Xây dựng xong hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

11.2. Nguồn vốn đầu tư: Vốn của chủ đầu tư và vốn vay hợp pháp khác.

Điều 2. Phần diện tích đã được UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu chấp thuận tách ra khỏi dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Lộc Sơn để Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Sông Hồng Phương Nam và Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Du lịch Trí Dũng lập thủ tục đầu tư dự án Khu nhà ở Long Sơn 1 tại Văn bản số 5650/UBND-VP ngày 21/6/2017, Văn bản số 9662/UBND-VP ngày 10/10/2017, thực hiện theo quy hoạch được UBND thành phố Vũng Tàu phê duyệt tại Điều 1 của Quyết định này.

Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Du lịch Trí Dũng là chủ đầu tư dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Lộc Sơn, được UBND thành phố Vũng Tàu phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 1546/QĐ-UBND ngày 08/5/2013 có trách nhiệm tổ chức thực hiện các thủ tục về điều chỉnh quy hoạch 1/500, đất đai và các thủ tục khác có liên quan đối với phần diện tích nêu trên (khoảng 18,6ha), làm cơ sở để triển khai dự án Khu nhà ở Long Sơn 1 tại xã Long Sơn, thành phố Vũng Tàu theo quy định.

Điều 3. Tổ chức thực hiện:

1. Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Sông Hồng Phương Nam và Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Du lịch Trí Dũng là chủ đầu tư đồ án quy hoạch có trách nhiệm:

- Thông báo đồ án quy hoạch được phê duyệt cho UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Sở Xây dựng, Sở Giao thông vận tải, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư, phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND xã Long Sơn trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày quy hoạch được phê duyệt.

- Phối hợp với UBND xã Long Sơn, phòng Quản lý đô thị, phòng Tài nguyên và Môi trường và đơn vị tư vấn tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch, quy định quản lý được phê duyệt theo quy định; lắp dựng panô bản vẽ tổng mặt bằng được duyệt tại khu vực quy hoạch, trụ sở UBND xã Long Sơn để công khai cho các tổ chức, cá nhân biết và giám sát thực hiện; Tổ chức lập hồ sơ cấm mốc giới trình cấp thẩm quyền phê duyệt và triển khai việc cấm mốc và quản lý mốc giới theo quy hoạch được duyệt.

- Tổ chức triển khai lập 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 hiện hành; phải có thỏa thuận tổ chức đầu nối các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị với các cơ quan quản lý chuyên ngành, thỏa thuận kiến trúc công trình với các cơ quan có thẩm quyền.

- Thực hiện việc bố trí 1 lô đất nhà phố liên kế có diện tích 92,5m² tại lô OLK-A4.20 và đầu tư xây dựng công trình này để bàn giao, chuyển quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình về cho địa phương quản lý sử dụng làm trụ sở khu phố theo Thông báo số 29-KL/TU ngày 07/12/2020 của Thành ủy và văn bản cam kết số 24/2020/LD.TD-SHPN ngày 12/12/2020 của chủ đầu tư.

2. Phòng Quản lý đô thị có trách nhiệm: Chủ trì, phối hợp với phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND xã Long Sơn và các ngành liên quan quản lý toàn diện không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị và hướng dẫn, kiểm tra việc đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt theo thẩm quyền; thực hiện chức năng quản lý nhà nước về quy hoạch xây dựng, kiến trúc công trình theo đúng nội dung thiết kế đô thị và các quy định hiện hành có liên quan.

- Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm: Căn cứ quy hoạch được phê duyệt, cập nhật, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất làm cơ sở giải quyết các thủ tục liên quan về đất đai theo quy định pháp luật.

- UBND xã Long Sơn có trách nhiệm: Thực hiện chức năng 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 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, Văn hóa - Thông tin; Chủ tịch UBND xã Long Sơn 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 (b/c);
- Các sở: XD, TN&MT, GTVT, KH&ĐT;
- TTr Thành ủy, HĐND TPVT (b/c);
- TTr UBND TPVT;
- Trang Website TPVT;
- Lưu: VT, TH.



TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
Q. CHỦ TỊCH





Hoàng Vũ Thanh