

Số: 1510/QĐ-UBND

Bà Rịa – Vũng Tàu, ngày 09 tháng 6 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**V/v phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị
Cù lao Bến Đình tại Phường 5, 9, Thắng Nhì, thành phố Vũng Tàu**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch Đô thị đã được hợp nhất tại văn bản số 11/VBHN-VPQH ngày 04/7/2019 của Văn phòng Quốc hội;

Căn cứ Nghị định về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng đã được hợp nhất tại văn bản số 06/VBHN-BXD ngày 22/11/2019;

Căn cứ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam được ban hành kèm Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;

Căn cứ 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;

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 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 quy định về hồ sơ của 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 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;

Theo đề nghị của UBND thành phố Vũng Tàu tại Tờ trình số 2994/TTr-UBND ngày 31/3/2020 về việc thẩm định, phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị Cù lao Bến Đình tại Phường 5, 9, Thắng Nhì, thành phố Vũng Tàu; Báo cáo thẩm định quy hoạch số 61/BC-SXD ngày 25/5/2020 của Sở Xây dựng,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị Cù lao Bến Đình tại Phường 5, 9, Thắng Nhì, thành phố Vũng Tàu với các nội dung chính như sau:

1. Phạm vi ranh giới:

- Phía Đông Bắc giáp: Đường vào cảng Sao Mai – Bến Đình;
- Phía Tây Nam giáp: Khu dân cư hiện hữu;
- Phía Đông Nam giáp: Khu dân cư ven rạch Bến Đình (khu mới);
- Phía Tây Bắc giáp Biển Đông.

Thuộc địa phận Phường 5, 9, Thắng Nhì, thành phố Vũng Tàu.

2. Quy mô và tính chất:

- Quy mô diện tích khoảng 110,77ha
- Quy mô dân số dự kiến: Dự kiến khoảng 15.000 – 17.000 người.

(Quy mô diện tích và dân số sẽ được tính toán cụ thể trong quá trình nghiên cứu lập đồ án quy hoạch)

- Tính chất: Là khu đô thị mới hiện đại với chức năng hỗn hợp gồm nhà ở – dịch vụ thương mại – văn phòng; đảm bảo kết nối đồng bộ hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật.

3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cơ bản:

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu QH
	Tổng diện tích đất quy hoạch	ha	110,77
I	Dân số		
1.1	Dân số quy hoạch	Người	15.000 -17.000 người
1.2	Mật độ dân số	người/km ²	≥ 10.000
II	Chỉ tiêu sử dụng đất		
	Đất đơn vị ở		
a	Đất ở	m ² /người	8-50
b	CTCC trong đơn vị ở	m ² /người	≥ 3
c	CX vườn hoa – TDTT	m ² /người	≥ 2
d	Đường nội bộ	m ² /người	7 – 10
III	Hạ tầng xã hội		
3.1	Nhà trẻ, mẫu giáo	cháu/1000 dân	≥ 50
		m ² đất/chỗ học	≥ 15
3.2	Trường tiểu học	hs/1000 dân	≥ 65
		m ² đất/chỗ học	≥ 15
3.3	Trường THCS	hs/1000 dân	≥ 55
		m ² đất/chỗ học	≥ 15

3.4	Trường PTTH	hs/1000 dân	≥ 40
		m ² đất/chỗ học	≥ 15
3.5	Công trình văn hóa	công trình/đơn vị ở	1
3.6	Công trình y tế	công trình/đơn vị ở	1
IV	Hạ tầng kỹ thuật đô thị		
4.1	Tỷ lệ đất giao thông	%	≥ 20
4.2	Cấp nước sinh hoạt	l/ng-ngđ	150-180
4.3	Thoát nước bản sinh hoạt	Q	$\geq 80\%$ Q cấp
4.4	Rác thải sinh hoạt	kg/ng-ngđ	1 - 1,3
4.5	Cấp điện sinh hoạt	Kwh/ng/năm	1100 - 2100

Ghi chú: Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cơ bản này có thể nghiên cứu thay đổi, điều chỉnh trong quá trình lập đồ án quy hoạch trên cơ sở phù hợp với định hướng quy hoạch chung, phù hợp với Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành. Trong đó có nghiên cứu thêm Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2019/BXD ban hành kèm theo Thông tư số 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng (sẽ có hiệu lực thi hành ngày 01/7/2020).

4. Phân khu chức năng:

a) Cơ cấu phân khu chức năng:

- Khu vực xây dựng các nhóm nhà ở;
- Khu vực xây dựng các công trình chức năng hỗn hợp;
- Khu vực xây dựng các công trình công cộng dịch vụ đô thị;
- Khu vực công viên cây xanh, mặt nước cảnh quan, thể dục thể thao;
- Khu vực xây dựng các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật;
- Khu vực vui chơi, dịch vụ du lịch;
- Khu vực xây dựng Cảng hành khách Quốc tế Vũng Tàu.

b) Các công trình chức năng dự kiến:

- Các công trình nhà ở (nhà ở thương mại, nhà ở xã hội);
- Các công trình hỗn hợp thương mại, đa năng;
- Các công trình công cộng dịch vụ đô thị;
- Các khu công viên, mặt nước cảnh quan phục vụ nghỉ ngơi, giải trí;
- Các công trình vui chơi giải trí, thể thao phục vụ cho các nhóm ở;
- Công trình dịch vụ du lịch;
- Công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật.

c) Các công trình khác như đường sắt và đường vào cảng Sao Mai – Bến Đình, Cảng tàu khách quốc tế... sẽ được bổ sung, nghiên cứu trong giai đoạn lập đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000.

d) Các chỉ tiêu sử dụng đất cho từng loại công trình sẽ được căn cứ vào Quy chuẩn hiện hành và được xem xét cụ thể lập đồ án quy hoạch.

5. Quy hoạch sử dụng đất:

- Đề xuất quy hoạch sử dụng đất cho từng khu chức năng theo cơ cấu được xác định. Tính toán và xác định ngưỡng chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cho từng khu đất nhằm phục vụ công tác quản lý, kiểm soát phát triển.

- Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất chính bao gồm: Quy mô diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao xây dựng, tỷ lệ cây xanh... cho các khu đất xây dựng theo từng khu chức năng.

- Xây dựng hệ thống bảng, biểu và sơ đồ cho hệ thống số liệu sử dụng đất.

- Đề xuất định hướng về quy định, quy chế quản lý sử dụng đất nhằm đảm bảo khai thác hiệu quả đầu tư và đáp ứng các nhu cầu phát triển trong tương lai.

6. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan:

- Nghiên cứu ý tưởng không gian để phát triển các khu chức năng đô thị.

- Thiết lập bố cục không gian kiến trúc cảnh quan chung cho các phân khu theo từng khu chức năng, đề xuất và mô tả hình ảnh không gian quy hoạch, cảnh quan tổng thể gắn kết với các khu vực liền kề và các dự án lân cận.

- Đề xuất liên kết không gian trọng tâm các phân khu theo các điểm – tuyến – diện, tuân thủ định hướng quy hoạch chung được duyệt. Nghiên cứu đề xuất mô hình tổ hợp khối kiến trúc công trình phù hợp với công năng sử dụng, khí hậu địa phương và tiết kiệm năng lượng.

- Đề xuất bố cục không gian kiến trúc cảnh quan theo từng khu vực chức năng, theo các trục không gian; đề xuất cho các khu trung tâm vui chơi giải trí, khu công viên có tính chuyên đề, khu tĩnh...; các trục không gian chính, quảng trường lớn, mặt nước và điểm nhấn...; các liên kết về giao thông và hạ tầng kỹ thuật giữa các khu vực.

- Tổ chức các công trình chức năng theo nguyên tắc tổ chức mạng lưới tầng bậc, theo phân cấp, đảm bảo khả năng tiếp cận của người dân, bán kính phục vụ thuận lợi và tăng cường các tiện ích công cộng.

7. Thiết kế đô thị:

- Xác định khung thiết kế đô thị tổng thể.

- Xác định các khu vực quan trọng cần phải khống chế và kiểm soát xây dựng bao gồm các không gian trọng tâm, trọng điểm và các không gian đặc trưng trong phân khu quy hoạch.

- Xác định chiều cao, mật độ xây dựng công trình của từng khu vực.

- Xác định khoảng lùi công trình theo các chức năng sử dụng và mặt cắt các tuyến giao thông.

- Đề xuất nguyên tắc bố cục, hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc.

- Đề xuất giải pháp đối với hệ thống không gian mở (hình khối kiến trúc, khoảng lùi, cây xanh mặt nước, quảng trường...).

- Xác định các công trình điểm nhấn.

- Các giải pháp kiểm soát, quản lý phát triển cho từng khu vực và các quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan cho toàn bộ khu vực.

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Giao thông:

- Xác định các tiêu chuẩn, mạng lưới đường.

- Tổ chức giao thông, phân loại đường, mặt cắt.

- Hệ thống chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật.

- Giải pháp về giao thông công cộng, giao thông xanh phục vụ du lịch và bảo vệ môi trường. Kết nối giao thông thuận tiện với các khu vực lân cận khác.

- Tổ chức bãi đậu xe công cộng.

- Cấm mốc đường đỏ: Nội dung và biện pháp thực hiện qua từng giai đoạn về chỉ giới và các mốc tọa độ cần thiết.

- Xác định khối lượng đầu tư, khái toán kinh phí.

b) San nền, thoát nước mưa:

- Xác định cao độ không chế xây dựng trên cơ sở bám địa hình, giữ gìn cảnh quan môi trường.

- Nghiên cứu giải pháp phòng chống ngập úng, khả năng chống ngập lụt do biến đổi khí hậu nước biển dâng, tính toán khối lượng đào đắp. Lập bảng tính khối lượng các hạng mục san nền, thoát nước và các công tác chuẩn bị kỹ thuật khác.

- Thoát nước mưa: Xác định các lưu vực thoát nước chính, hệ thống cống thoát nước mưa chính và hồ, kênh nước, giải pháp thoát nước mưa tổng thể, mạng lưới thoát nước mưa trong ranh giới quy hoạch và các điểm đầu nối ngoài ranh giới.

- Đề xuất giải pháp phòng tránh và giảm nhẹ thiệt hại do thiên tai (bão lụt, nước biển dâng...)

- Đề xuất các giải pháp thu gom nước mặt để tái phục vụ các hoạt động đô thị và giảm thoát nước trong hồ.

- Xác định khối lượng đầu tư, khái toán kinh phí.

c) Cấp nước:

- Tiêu chuẩn cấp nước: Căn cứ theo tính chất để xác định chỉ tiêu cụ thể cho từng loại hình công trình sử dụng nước.

- Xác định các giải pháp cấp nước. Đề xuất các giải pháp về tiết kiệm nước, thu gom và tái sử dụng nước ngọt và giải pháp bảo vệ nguồn nước.

- Xác định nhu cầu và tiêu chuẩn dùng nước cho từng loại hình chức năng và toàn khu.

- Thiết kế mạng đường ống cấp nước từ công trình đầu mối về từng cụm công trình. Tính toán thủy lực hệ thống mạng lưới đường ống cấp nước, mạng lưới phân phối: Chiều dài, đường kính, các hòng cứu hoả.

- Xác định khối lượng đầu tư, khái toán kinh phí.

d) Cấp điện và chiếu sáng đô thị:

- Xác định nguồn cấp điện.

- Chỉ tiêu cấp điện áp dụng theo từng loại hình sử dụng điện. Tính toán nhu cầu sử dụng điện năng của toàn khu vực và từng nhóm công trình.

- Quy hoạch mạng lưới cấp điện: Trạm phân phối, tuyến cấp điện.

- Đề xuất các giải pháp quy hoạch tiết kiệm năng lượng, các giải pháp khai thác sử dụng năng lượng sạch.

- Lưới hạ thế và chiếu sáng đô thị.

- Xác định khối lượng đầu tư, khái toán kinh phí.

e) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Tính toán nhu cầu về thông tin liên lạc của toàn khu vực và từng nhóm công trình.

- Xác định mạng chuyển mạch, mạng dịch vụ viễn thông, mạng ngoại vi và hệ thống truyền dẫn.

f) Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:

- Xác định chỉ tiêu, dự báo tổng lượng nước thải, chất thải rắn.

- Đề xuất thiết kế mạng lưới thoát nước thải theo mô hình thoát nước riêng; phương án cụ thể cho hệ thống cống, trạm bơm, trạm xử lý, các công trình dịch vụ, công trình quản lý, nhà vệ sinh công cộng.

- Nghiên cứu giải pháp thu gom và xử lý chất thải rắn và vệ sinh môi trường.

- Xác định khối lượng đầu tư, khái toán kinh phí.

g) Cắm mốc đường đỏ: Lập hồ sơ cắm mốc và chỉ giới đường đỏ.

9. Đánh giá môi trường chiến lược:

- 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.

- Nhận dạng và dự báo các tác động tích cực, tiêu cực đến môi trường do phương án quy hoạch và các hoạt động phát triển kinh tế – xã hội gây ra.

- Đề xuất các giải pháp giải quyết các vấn đề môi trường còn tồn tại trong đồ án. Xác định các biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu tác động; quản lý, giám sát môi

trường. Các giải pháp và đề xuất cần nghiên cứu gắn kết với điều kiện biến đổi khí hậu và nước biển dâng, khả năng thích nghi và ứng phó tối ưu cho khu vực quy hoạch.

- Lập kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, về quản lý và quan trắc môi trường.

- Kết luận, kiến nghị về môi trường để đảm bảo Khu đô thị Cù lao Bến Đình phát triển bền vững.

10. Dự án ưu tiên đầu tư và tổ chức thực hiện:

- Đề xuất lộ trình, phân kỳ đầu tư và xây dựng các khu vực đô thị, các dự án theo từng giai đoạn, đảm bảo phù hợp với định hướng của quy hoạch chung và mục tiêu, nhu cầu phát triển của khu vực Bến Đình trong tương lai.

- Xác định khái toán kinh phí đầu tư xây dựng.

- Xác định và đánh giá các nguồn động lực chính, nhu cầu phát triển.

11. Hồ sơ sản phẩm:

Yêu cầu nội dung, quy cách và thành phần hồ sơ thực hiện theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị; Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng, cụ thể:

a) Phần văn bản:

- Thuyết minh đồ án, bản vẽ A3 (bao gồm phụ lục pháp lý, tính toán).

- Dự thảo Quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch.

- Dự thảo các văn bản: Tờ trình và Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch.

b) Phần bản vẽ:

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/10.000 hoặc 1/25.000.

- Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000.

- Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000.

- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000.

- Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000.

- Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000.

- Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000.

- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000.

- 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.

- Các bản vẽ thiết kế đô thị theo quy định tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013.

c) Khối lượng hồ sơ:

- Hồ sơ màu phục vụ báo cáo và thẩm định: 07 bộ;

- Hồ sơ đen trắng giao nộp: 07 bộ;

- Hồ sơ lưu trên đĩa DVD: 01 DVD.

12. Dự toán kinh phí:

Chi phí dự toán kinh phí căn cứ theo 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, cụ thể:

- Chi phí lập đồ án quy hoạch (căn cứ Bảng 3, Mục 2.2 – Phụ lục số 1; Khoản 2 Điều 4; Khoản 5, Khoản 6 Điều 5 Thông tư 20/2019/TT-BXD):

$900.500.000 \text{ đồng} \times 1,1 \text{ (GIS)} \times 1,1 \text{ (VAT)} = \mathbf{1.089.605.000 \text{ đồng}};$

- Chi phí lập nhiệm vụ đồ án quy hoạch (căn cứ Bảng 3, Mục 2.2 – Phụ lục số 1; Khoản 2 Điều 4; Khoản 5, Khoản 6 Điều 5 Thông tư 20/2019/TT-BXD):

$73.720.000 \text{ đồng} \times 1,1 \text{ (GIS)} \times 1,1 \text{ (VAT)} = \mathbf{89.201.000 \text{ đồng}};$

- Chi phí thẩm định nhiệm vụ quy hoạch (căn cứ Khoản 3 Điều 6 Thông tư 20/2019/TT-BXD):

$209.862.000 \text{ đồng (trước VAT)} \times 20\% = \mathbf{16.218.000 \text{ đồng}}.$

Các loại chi phí khác như: Chi phí quản lý nghiệp vụ lập quy hoạch, chi phí chuyên gia (nếu có), chi phí quản lý, chi phí khác, chi phí dự phòng...sẽ căn cứ theo quy định tại Điều 7 Thông tư số 20/2019/TT-BXD và được tính toán trong quá trình lập đồ án quy hoạch.

Nguồn vốn: Ngân sách của UBND thành phố Vũng Tàu.

13. Tiến độ thực hiện:

Thời gian lập đồ án quy hoạch không quá 09 tháng kể từ ngày Nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt. Nghiên cứu rút ngắn thời gian lập quy hoạch theo tiến độ dự án trọng điểm của tỉnh.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. UBND thành phố Vũng Tàu có trách nhiệm tổ chức lập và trình phê duyệt đồ án quy hoạch theo đúng quy định tại Luật Quy hoạch đô thị.

2. Sở Xây dựng có trách nhiệm hướng dẫn, đôn đốc công tác lập, trình thẩm định và phê duyệt đồ án theo đúng trình tự thời gian quy định.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông vận tải, Tài chính, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Du lịch; Chủ tịch UBND thành phố Vũng Tàu; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- TTr Tỉnh ủy (b/c);
- TTr HĐND tỉnh (b/c);
- Lưu: VT, TH. (10)

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Lê Tuấn Quốc