

Số: 358 / QĐ-UBND

Vũng Tàu, ngày 28 tháng 01 năm 2010

QUYẾT ĐỊNH

BẢN SẠC

**V/v Phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch Đại Dương,
tại Chí Linh - Cửa Lấp, phường 11, TP Vũng Tàu
của Công ty TNHH Đại Dương.**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VŨNG TÀU

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;
Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26/11/2003;
Căn cứ Luật quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;
Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về
Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 235/2005/QĐ-T.Tg ngày 26/9/2005 của Thủ tướng
chính phủ về phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng TP Vũng Tàu TL
1/10000 đến năm 2020;

Căn cứ Thông tư số 07/2008/TT-BXD ngày 07/4/2008 của Bộ Xây dựng
V/v hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 03/2008/QĐ-BXD ngày 31/3/2008 của Bộ Xây
dựng V/v ban hành quy định nội dung thể hiện bản vẽ, thuyết minh đối với
Nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng;

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

Căn cứ quy hoạch chi tiết 1/2000 Khu du lịch Chí Linh - Cửa Lấp, TP
Vũng Tàu đã được UBND Tỉnh phê duyệt tại quyết định số 4168/QĐ.UB ngày
24/06/2004;

Căn cứ Văn bản số 1618/TM-Tg1 ngày 10/9/2008 của Bộ Tổng tham mưu
Quân đội nhân dân Việt Nam về việc chấp thuận độ cao tính không công trình
xây dựng;

Căn cứ Văn bản số 4339/UBND-VP ngày 10/7/2007 của UBND tỉnh Bà
Rịa - Vũng Tàu về việc giải quyết địa điểm mới cho các dự án Khu du lịch Đại
Dương, Bệnh viện quốc tế IMI, Bệnh viện Vũng Tàu và dự án của Công ty
Đông Sơn tại khu vực Chí Linh - Cửa Lấp, TP Vũng Tàu;

Căn cứ Văn bản số 7216/UBND-VP ngày 10/11/2008 của UBND tỉnh Bà
Rịa-Vũng Tàu về việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu du lịch Đại Dương tại
phường 11, TP Vũng Tàu;

Căn cứ Văn bản số 1882/SXD-KTQH ngày 08/11/2007 của Sở Xây dựng
tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu V/v thỏa thuận lại địa điểm để lập quy hoạch chi tiết

1/500 và dự án Khu du lịch Đại Dương tại khu vực Chí Linh - Cửa Lấp, phường 11, TP Vũng Tàu;

Căn cứ Quyết định số 451/QĐ-UBND ngày 22/01/2009 của UBND TP Vũng Tàu V/v phê duyệt Nhiệm vụ thiết kế quy hoạch chi tiết 1/500 Khu du lịch Đại Dương, tại Chí Linh - Cửa Lấp, phường 11, TP Vũng Tàu;

Căn cứ Văn bản số 1522/SXD-KTQH ngày 09/7/2009 của Sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu V/v ý kiến về phương án quy hoạch chi tiết 1/500 Khu du lịch Đại Dương, tại Chí Linh - Cửa Lấp, phường 11, TP Vũng Tàu;

Căn cứ Văn bản số 763/SVHTTDL-NVDL ngày 26/7/2009 của Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch tỉnh BR- VT V/v ý kiến về phương án quy hoạch chi tiết 1/500 Khu du lịch Đại Dương, tại Chí Linh - Cửa Lấp, phường 11, TP Vũng Tàu;

Căn cứ Thông báo số 298/TB-UBND ngày 17/11/2009 của UBND thành phố Vũng Tàu V/v Kết luận cuộc họp xem xét phương án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch Đại Dương tại khu vực Chí Linh - Cửa Lấp, phường 11, TP Vũng Tàu của Công ty TNHH Đại Dương với các Sở Ban ngành có liên quan;

Xét Tờ trình số 1279/TT-DC ngày 24/11/2008 của Công ty TNHH Đại Dương V/v đề nghị thẩm định và phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 Khu du lịch Đại Dương, tại Chí Linh - Cửa Lấp, phường 11, TP Vũng Tàu;

Xét Báo cáo số 86/BC-QLĐT ngày 26 tháng 1 năm 2010 của phòng Quản lý Đô thị về việc thẩm định đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 Khu du lịch Đại Dương, tại Chí Linh - Cửa Lấp, phường 11, TP Vũng Tàu,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch Đại Dương, tại Chí Linh - Cửa Lấp, phường 11, TP Vũng Tàu.

1. Tên đồ án :

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch Đại Dương, tại Chí Linh - Cửa Lấp, phường 11, TP Vũng Tàu.

2. Chủ đầu tư : Công ty TNHH Đại Dương.

3. Vị trí quy hoạch :

Khu vực thiết kế quy hoạch chi tiết Khu du lịch Đại Dương, tại Chí Linh - Cửa Lấp, phường 11, TP Vũng Tàu có giới hạn như sau:

- Phía Bắc giáp : Đường quy hoạch N6.
 - Phía Nam giáp : Biên Đông.
 - Phía Đông giáp : Khu du lịch Sải Gòn Atlantis qua đường quy hoạch D15 kéo dài.
 - Phía Tây giáp : Khu du lịch Bờ Biển Vàng.
- Thuộc địa phận phường 11, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. H

4. Qui mô và tính chất khu quy hoạch:

a) **Quy mô:** Tổng diện tích đất khoảng 195.942,0m².

- Quy mô khách du lịch dự kiến: khoảng 6.000 người.

b) **Tính chất:** là khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp và vui chơi giải trí, trưng bày biểu diễn phức hợp.

5. Quy hoạch sử dụng đất:

a) **Quy hoạch sử dụng đất:**

Trên cơ sở nghiên cứu lập dự án quy hoạch chi tiết, cơ cấu quỹ đất được phân thành các loại sau:

- Đất xây dựng công trình.
- Đất cây xanh, mặt nước.
- Đất giao thông, bãi đậu xe.

BẢNG QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng công trình	48.129,0	24,6
2	Đất cây xanh - mặt nước	75.524,0	38,5
3	Đất giao thông, bãi đậu xe	72.290,0	36,9
	Tổng cộng	195.942,0	100,0

+ Mật độ xây dựng tối đa: 24,6%

b) **Phân khu chức năng:**

Tổng mặt bằng khu đất nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết, cơ cấu phân thành 04 khu chức năng chính như sau:

- Khu căn hộ du lịch nghỉ dưỡng cao tầng kết hợp bãi đậu xe, khu thương mại dịch vụ, vui chơi giải trí, khu trượt tuyết trong nhà.
- Khu biệt thự du lịch nghỉ dưỡng.
- Khu công viên cây xanh - mặt nước.
- Khu tổ hợp khách sạn 5 sao.

c) **Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan:**

+ **Cơ cấu tổ chức không gian:** Khu quy hoạch được phân thành các không gian như sau:

- Không gian du lịch nghỉ dưỡng: Bố trí các công trình cao tầng và thấp tầng.
- Không gian du lịch vui chơi giải trí, hội nghị, hội thảo.
- Không gian mở cây xanh - mặt nước - biển.

+ **Các không gian chính trong khu quy hoạch:** Do đặc điểm địa hình tạo cho khu du lịch có sắc thái đặc thù, từ đó hình thành các khu chức năng theo địa hình và tổ chức phân chia không gian cảnh quan. Toàn bộ khu đất quy hoạch được chia thành 3 không gian chính, thể hiện những chức năng cơ bản của khu du lịch, cụ thể như sau:

- Khu căn hộ du lịch nghỉ dưỡng: Bố trí tiếp giáp đường quy hoạch N6, với điểm nhấn là 2 khối công trình cao 33 tầng nằm ngay lối vào khu du lịch từ phía



11/11/2011

đường Quốc lộ 51C. Chiều cao công trình giảm dần về 2 phía từ từ 33 tầng đến 28 tầng. Đây là không gian cao nhất có tầm nhìn toàn bộ khu du lịch.

- Khu biệt thự du lịch nghỉ dưỡng: là không gian ở giữa khu quy hoạch, thấp tầng, tạo mặt thoáng cho khu căn hộ cao tầng. Điểm thấp nhất là công viên hồ trung tâm, nằm ngay trung tâm khu du lịch. Đây là điểm nhìn chính của các khu nhà bao xung quanh, là không gian có tác dụng điều phối vi khí hậu của khu vực.

- Không gian giáp biển: Toàn bộ khu vực này được ưu tiên bố trí công trình tổ hợp khách sạn 5 sao. Không gian giáp biển bố trí các công trình với chiều cao tăng dần từ phía công viên hồ trung tâm lên phía đỉnh đồi và giảm dần ra phía biển.

+ Các hướng và trục cảnh quan chính bao gồm:

- Hướng và trục cảnh quan dọc theo đường D1.

- Hướng và trục dọc đường quy hoạch N6, đường quy hoạch D15 nối dài hướng ra biển.

- Hướng và trục cảnh quan dọc ven biển.

+ Các điểm nhìn, điểm nhấn chính trong không gian của khu vực thiết kế quy hoạch:

- Các điểm nhìn chính trong không gian được tạo bởi vị trí tương quan của các khu đất đón các hướng nhìn từ các tuyến đường trục chính: tại các khu vực này tạo các điểm nhấn về kiến trúc cảnh quan.

- Các điểm nhìn, điểm nhấn không gian được tạo bởi các công trình, cụm công trình đón các hướng mở của các trục cảnh quan chính.

- Tại các điểm nhìn chính, bố trí các công trình có giá trị cao về cảnh quan, tạo thành điểm nhấn trong không gian về chiều cao.

+ Tổ chức không gian trọng tâm của khu vực:

- Bố trí một công viên - quảng trường lớn đón các trục giao thông chính trong khu quy hoạch. Đây là không gian mở, gắn kết hữu cơ các khu chức năng, các khu nhà nghỉ dưỡng tạo thành một không gian thoáng mở cho toàn bộ khu vực quy hoạch.

- Không gian trọng tâm thứ hai là không gian giáp biển. Đây là nơi diễn ra các hoạt động du lịch biển. Kết hợp với không gian biển tạo thành tổng thể không gian du lịch hoàn chỉnh, thoáng mở ra các hướng.

+ Bố cục chiều cao công trình: Chiều cao công trình thấp dần về phía hồ trung tâm và về hướng biển. Khu thương mại - dịch vụ, căn hộ cao tầng phía trục đường được quy hoạch là những tổ hợp có công trình cao tầng từ 28 - 33 tầng. Khu tổ hợp khách sạn 5 sao có chiều cao tăng dần từ phía công viên trung tâm lên đến đỉnh đồi và giảm dần về phía biển. Các bungalow có tầng cao từ 1 - 2 tầng.

+ Cây xanh, cảnh quan môi trường:

- Cây xanh, vườn hoa, đường dạo là những điểm nối các khu chức năng, các công trình kiến trúc thành một tổng thể liên hoàn. Cây xanh, vườn hoa, bờ

biên được tổ chức đan xen giữa không gian nghỉ ngơi, bãi tắm, không gian giao tiếp công cộng và không gian riêng của các khách sạn chất lượng cao.

- Toàn khu du lịch được trồng cây ở mức độ tối đa, tạo thành những mảng xanh lớn xen lẫn với cây xanh cảnh quan, thảm cỏ, vườn hoa, hồ nước rải rác để cải tạo vi khí hậu, cảnh quan sinh thái tạo nên một khu du lịch sinh thái đặc sắc.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật :

a) San nền:

Bản vẽ quy hoạch chiều cao được lập trên cơ sở: Bản đồ địa hình khu đất tỷ lệ 1/500, bản đồ quy hoạch chi tiết hệ thống giao thông khu du lịch Chí Linh - Cửa Lấp được phê duyệt. Đất đắp các khu vực có cao độ thấp đến cao bằng cao độ 2,2 là cao độ của tuyến đường N6. Riêng khu vực đồi cát giáp biển về phía Nam của dự án giữ nguyên địa hình, chủ yếu san gạt cục bộ.

- Khối lượng đất bóc lớp hữu cơ 0,2m: 39.188,58m³.

- Khối lượng đất lấp ao, kênh rạch bằng cao độ tự nhiên bờ ao: 19.865,7 m³.

- Khối lượng đất đào tạo hồ nước cảnh quan: 17,399.62m³.

- Khối lượng đất đắp thêm sau khi lấp ao rạch bằng cao độ thiết kế 2,2m theo ô tính toán : 169.041,50m³.

- Khối lượng đất cần thiết đắp thêm: 210.696,13m³.

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

b) Giao thông:

Hệ thống giao thông các tuyến chính trong khu vực được tuân theo quy hoạch 1/2.000 Khu du lịch Chí Linh - Cửa Lấp đã được phê duyệt. Các tuyến đường bao quanh khu vực gồm:

+ Giao thông đối ngoại: Phía Đông giáp đường D15 kếp dài và phía Bắc giáp đường N6 nằm ngoài ranh dự án) có mặt cắt như sau:

- Mặt cắt 1-1 (Đường D15): $5m + 16 + 5m = 26m$.

- Mặt cắt 2-2 (Đường N6): $7m + 11 + 7m = 25m$.

+ Đường giao thông đối nội: gồm các đường D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8, có mặt cắt như sau:

- Mặt cắt 3A-3A (Đường D1): $4m + 17m + 4m = 25m$.

- Mặt cắt 4-4 (Đường D2): $4m + 12m + 4m = 20m$.

- Mặt cắt 3B-3B (Đường D3): $4m + 17m + 4m = 25m$.

- Mặt cắt 6-6 (Đường D4, D5, D6, D7): $3,5m + 6m + 3,5m = 13m$.

- Mặt cắt 5-5 (Đường D8): $4m + 8m + 4m = 16m$.

+ Chỗ để xe: Bố trí chỗ để xe ngoài trời và ở dưới tầng hầm các tòa nhà, đáp ứng đủ quy mô phục vụ khách du lịch:

- Khu căn hộ cao tầng du lịch nghỉ dưỡng: bố trí 2 tầng hầm để làm chỗ để xe.

- Khu biệt thự du lịch nghỉ dưỡng: bố trí chỗ để xe bên trong các biệt thự.

- Khu tổ hợp khách sạn 5 sao: bố trí 150 chỗ để xe ngoài trời và 100 chỗ dưới tầng hầm.

c) Cấp điện:

+ Nguồn cấp: Nguồn điện cấp cho dự án lấy từ trạm biến thế trung gian 110/22KV Chí Linh. Mạng lưới đường dây dẫn cấp điện đến các công trình trong khu quy hoạch bằng hệ thống cấp điện trung thế và hạ thế đi ngầm trong mương cáp. Tổng công suất tính toán cho toàn khu là 7.911KW.

- Khu căn hộ du lịch nghỉ dưỡng: Bố trí 02 trạm T1 = 3.200KVA và T2 = 1.600KVA

- Khu biệt thự du lịch nghỉ dưỡng và chiếu sáng công cộng: Bố trí 01 trạm T3 = 400KVA.

- Khu khách sạn cao cấp C1 (T4 = 2.600KVA), Khu hội trường (T5 = 560KVA), khu phụ trợ khách sạn, cafeteria nhà hàng biển, villa nghỉ dưỡng (T6 = 400KVA).

+ Chiếu sáng công cộng:

- Hệ thống chiếu sáng đường phố sử dụng trụ điện chiếu sáng loại ống thép mạ kẽm và tuyến dây chiếu sáng đi ngầm sử dụng cáp Cu/XLPE/SWA/PVC 4x16mm² được luồn trong ống PVC D49, những nơi qua đường sử dụng ống tráng kẽm để bảo vệ. Nguồn điện đóng cắt cho khu vực công cộng sẽ được kết nối theo từng khu vực trạm phân phối. Đèn cao áp 150W, bóng Sodium 150W, tại mỗi trụ có dây trung tính nối đất. Tất cả cáp được luồn trong ống PVC đi ngầm trong đất.

d) Cấp nước:

+ Nguồn cấp nước: Nguồn nước cấp cho dự án lấy từ ống cấp nước hiện hữu trên đường N6 của khu du lịch Chí Linh - Cửa Lấp. Mạng lưới cấp nước là mạng vòng kết hợp các nhánh cụt. Hệ thống cấp nước được đặt trên lề đường. Độ sâu chôn ống 0,6m so với mặt đất. Tiêu chuẩn thiết kế được lấy theo TCXDVN 33:2006 và được tính toán đến năm 2020.

- Số dân cần cung cấp nước : 6.000 người.

$$Q_{sh} = N \times q_{tc} \times a = 6.000 \times 0.15 \times 99\% = 1.039,5 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}.$$

- Nước phục vụ công cộng:

$$Q_{cc} = Q_{sh} \times 10\% = 1.039,5 \times 10\% = 103,95 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}.$$

- Nước dùng cho dịch vụ thương mại:

$$Q_{tm} = Q_{sh} \times 10\% = 1.039,5 \times 10\% = 103,95 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}.$$

- Nước dùng cho tưới cây, tưới đường:

$$Q_{tm} = Q_t \times 10\% = 1.039,5 \times 10\% = 103,95 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}.$$

- Nước bổ sung hồ bơi:

$$Q_{hb} = Q_{sh} \times 5\% = 1.039,5 \times 5\% = 51,98 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}.$$

- Lưu lượng trung bình ngày:

$$Q_{tb} = Q_{sh} + Q_{cc} + Q_{tcn} + Q_{tm} + Q_{hb} + Q_t = 1.403,33 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}.$$

- Nước rò rỉ thất thoát và dự phòng:

$$Q_{dp} = Q_{tb} \times 20\% = 1.403,33 \times 0,2 = 280,67 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}.$$

- Lưu lượng ngày yêu cầu lớn nhất:

$$Q_{\text{ngày max}} = (Q_{tb} + Q_{dp}) \times K_{\text{ngày max}} = 2.020,8 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}.$$

- Lưu lượng giờ lớn nhất trong ngày dùng nước nhiều nhất:

$$Q_{\text{giờ max}} = K_{\text{giờ max}} \times Q_{\text{ngày max}} / 24 = 212,18 \text{ m}^3/\text{giờ} = 58,94 \text{ lít/s}$$

- Lưu lượng giờ lớn nhất trong ngày dùng nước nhiều nhất có cháy:

$$Q_{\max-\text{cc.giờ}} = Q_{\text{giờ max}} (l/s) + Q_{\text{cc}} (l/s) = 58,94 + 10 = 68,94 \text{ lít/s.}$$

Từ lưu lượng nước tính toán như trên, sử dụng chương trình tính toán thủy lực Epanet 2.0 chọn đường kính ống chính là D100.

e) Thoát nước:

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

+ Thoát nước thải: Nước thải trước khi thoát vào hệ thống cống thu gom của dự án phải được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại đúng quy cách. Sau đó thông qua hệ thống thoát nước thải thoát vào hệ thống nước thải trên tuyến đường quy hoạch N6 dẫn về trạm xử lý nước thải của dự án khu du lịch Chí Linh - Cửa Lấp.

- Thiết kế cống tự chảy đi qua tất cả các nhà và công trình, lợi dụng độ dốc địa hình để thiết kế cống, đảm bảo cống không chôn quá sâu. Đường kính cống nhỏ nhất D300mm, lớn nhất D400mm.

- Riêng khu vực cafeteria, làng ẩm thực và khu nghỉ dưỡng cao cấp 5 sao, do bị phân cách bởi đồi cát nên nước thải sau khi xử lý sơ bộ qua bể tự hoại được thu gom bằng tuyến cống D300 dẫn về trạm bơm nước thải, bơm về tuyến cống thoát nước thải chung của dự án ở bên kia đồi cát.

+ Thoát nước mưa: Nước mưa được thu gom bằng các hố ga thu nước đặt trên vỉa hè, sau đó chảy vào cống ngầm. Cách khoảng 30m bố trí 1 hố thu.

f) Quy hoạch cây xanh:

Cây xanh được nghiên cứu thiết kế trồng các loại cây phù hợp với khu du lịch vùng biển, gồm:

- Tổ chức các mảng cây xanh môi trường trong khu du lịch: sử dụng các loại cây hoa lá đa dạng theo mùa, kết hợp thảm cỏ để tạo ra khoảng không gian biến đổi theo từng mùa trong năm. Có thể chọn các loại cây như sau: thông, bạch đàn, phi lao, trúc bách diệp, keo lá tràm, keo tai tượng...

- Tổ chức cây cảnh và vườn hoa trong khu du lịch: trong công viên sử dụng đa dạng các loại cây cảnh, hoa theo mùa. Trong vườn hoa chủ yếu trồng kết hợp cây hoa, cây bụi, thảm cỏ và cây bóng mát cỏ thụ.

- Các loại cây cảnh và hoa có thể sử dụng trang trí vườn cảnh bao gồm: bông trang đỏ, vàng, bông đại vàng, dâm bụt tây, trúc quân tử, hồng đào trúc đào, ngọc bút, cây trường xanh, nhài nhật, trúc ngũ sắc, hoa hồng, hoa cúc, cỏ bạch chỉ, cỏ mẫu tử, vàng anh, cẩm chướng, khúc khích, tóc tiên...

g) Quy hoạch viễn thông:

- Cấp viễn thông cấp từ trạm điện thoại khu vực bao gồm: tuyến cáp trục chính sử dụng cáp 500x2x0.5 -FS-JF-LAP. Cáp đầu nối vào các khu biệt sử dụng cáp 30x2x0.5-FS-JF-LAP. Cáp đầu nối đến từng căn hộ sẽ được triển khai ở giai đoạn sau.

- Cấp viễn thông cấp từ trạm điện thoại khu vực đến khu chung cư sử dụng cáp 500x2x0.5-FS-JF-LAP.

- Cấp ADSL từ trạm truyền ASDL khu vực đến tủ nối dây sử dụng cáp chuyên dùng.

- Cáp viễn thông sẽ được đi trong ống PVC lắp đặt ngầm.
- Cáp viễn thông, cáp đến trạm khu vực sẽ do Bưu điện Thành phố cấp.

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

a) Không chế khói bụi, khắc phục tiếng ồn và rung động, không chế nước thải, chất thải rắn khi thi công công trình:

- Lập kế hoạch thi công hợp lý và thích hợp để hạn chế mức độ khói bụi, giảm bớt tiếng ồn và rung động tại công trường bằng cách thường xuyên phun nước để hạn chế 1 phần bụi, đất có thể phát tán cùng không khí, rửa sạch cát bụi trước khi ra khỏi công trường, có nhà vệ sinh và hầm tự hoại cạnh lán trại, không được hoạt động trong thời gian từ 18 giờ đến 06 giờ sáng hôm sau.

- Các loại chất thải trong quá trình thi công chủ yếu là đất, đá, cát, xà bần, ximăng, cốt pha, sắt thép, ... phải được tập trung tại bãi quy định sẽ được vận chuyển đến bãi rác thành phố.

- Rác thải sinh hoạt không để lẫn với rác thải xây dựng và phải được vận chuyển sớm trong ngày, không đốt rác tại công trường.

b) Không chế ô nhiễm khi dự án đi vào hoạt động:

+ Đối với nước thải sinh hoạt, nước mưa:

- Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng, nước thải sinh hoạt được dẫn từ các khu vệ sinh được xử lý sơ bộ qua hầm tự hoại ra hệ thống chung xử lý của khu vực. Sau khi xử lý sơ bộ, nước thải được dẫn vào hệ thống thoát nước tập trung của Thành phố.

- Nước mưa từ mái nhà, đường phố, ... sẽ cuốn theo rác bần. Nước mưa này sẽ được dẫn vào các hố ga sau khi qua các cầu chắn rác, sau đó theo đường ống chảy vào hệ thống thoát nước chung của Thành phố.

+ Đối với rác thải sinh hoạt:

- Xử lý rác sinh hoạt được thu gom từ công trình và chứa trong các thùng rác công cộng đặt cố định trong khu vực. Xe thu gom rác Công ty công trình đô thị sẽ thu gom toàn bộ để chuyển về bãi thu gom rác của Thành phố.

- Các bộ rác và nhà chứa rác phải được bố trí theo khoảng cách hợp lý và được thiết kế chống thấm tốt, có mái che để chống hiện tượng thấm thấu theo nước mưa hoặc phát tán theo gió.

+ Các biện pháp phòng cháy chữa cháy:

Trong quá trình thiết kế, thi công xây dựng phải tuân thủ nghiêm ngặt các quy định về phòng cháy chữa cháy trong công trình (TCVN 2622/1995). Tuy nhiên khi dự án đi vào hoạt động cũng cần các biện pháp phòng ngừa và hạn chế đến mức thấp nhất khi có sự cố xảy ra.

8. Thiết kế đô thị:

Để đảm bảo quy hoạch được phê duyệt, tiến hành lập dự án đầu tư xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, trong đó đặc biệt chú ý là san nền đúng theo các cao độ thiết kế, tiếp theo là cắm mốc hệ thống giao thông trên toàn diện tích khu quy hoạch, qua đó kiểm tra lại kích thước chiều dài của các tuyến đường và tiến hành xác định chi giới đường đỏ và chi giới xây dựng trên thực địa.

Sau khi hoàn thành các hạng mục hạ tầng mới tiến hành phân lô nền, định vị trí các công trình kiến trúc để xây dựng phần kiến trúc.

Khoảng lùi các công trình cần được đảm bảo theo bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới xây dựng đường đỏ, chỉ giới xây dựng.

Không gian cảnh quan: Tổng mặt bằng kiến trúc cảnh quan của dự án, thiết kế và bố trí:

a) Khu căn hộ du lịch nghỉ dưỡng (Ký hiệu A1 và A2): Diện tích đất 45.107m². Thiết kế và bố trí 06 block căn hộ du lịch cao từ 28 đến 33 tầng, có chức năng làm điểm nhấn cho khu vực. Các khối nhà căn hộ được nối với nhau bởi các khối chân đế cao 4-5 tầng (có bố trí 3 tầng hầm làm nhà để xe). Bố trí các khu trung tâm thương mại, vui chơi giải trí, trò chơi có thưởng, nhà hàng ăn uống, khu trượt tuyết trong nhà. Trong đó:

+ Căn hộ du lịch A1 (Hướng Tây Bắc): Bố trí 01 block căn hộ du lịch, tầng cao 28 tầng (cao $\leq 110\text{m}$ trên cốt đất 7,65m) và 02 block căn hộ du lịch, tầng cao 33 tầng (cao $\leq 110\text{m}$ trên cốt đất 7,65m), mật độ xây dựng tối đa $\leq 35\%$.

+ Khối đế khu căn hộ A1: cao 4 tầng, 2 tầng hầm và một tầng bán hầm. Diện tích xây dựng 8.817m², tổng diện tích sàn 35.268m² (không kể diện tích tầng hầm):

- 03 tầng hầm được dùng làm chỗ để xe, bố trí được 1.058 chỗ để xe tiêu chuẩn (25m²/chỗ).

- 04 tầng trên dùng làm chỗ để xây dựng các khu trung tâm thương mại, vui chơi giải trí.

- Tầng 1&2: trung tâm thương mại dịch vụ, siêu thị tự chọn, các khu vực bán hàng lưu niệm, các sản vật địa phương...

- Tầng 3: Bố trí các khu trò chơi giải trí: dành 3.000m² sàn để xây dựng khu trượt tuyết trong nhà, diện tích còn lại xây dựng các khu vui chơi giải trí với các trò chơi có thưởng như: Alfastreet, Roulette, Sega Blackjack, Dragon Baccarat, Universal Card Games, Stargames Projective Jack Pot...

- Tầng 4: khu vực nhà hàng ăn uống, các trò chơi dân gian như: bài chòi, ăn quan, cờ người...

- Xây dựng hồ bơi trên mái kích thước 15m x 45m.

+ Căn hộ du lịch A2 (Hướng Đông Bắc): Bố trí 01 block căn hộ du lịch, tầng cao 28 tầng (cao $\leq 110\text{m}$ trên cốt đất 7,65m) và 02 block căn hộ du lịch, tầng cao 33 tầng (cao $\leq 110\text{m}$ trên cốt đất 7,65m), mật độ xây dựng tối đa $\leq 35\%$.

+ Khối đế khu căn hộ A2: cao 4 tầng, 2 tầng hầm và 1 tầng bán hầm. Diện tích xây dựng 6.970m², tổng diện tích sàn 27.880m²:

- 03 tầng hầm được dùng làm chỗ để xe. Dự tính bố trí được 836 chỗ để xe tiêu chuẩn (25m²/chỗ).

- Tầng trệt: Dành khoảng 1/2 diện tích tầng trệt (3.000 m² sàn) để xây dựng 1 nhà trẻ với công suất phục vụ tối đa là 500 trẻ/ 20 nhóm lớp để phục vụ khách ở lại (330 trẻ/ 6000 người) và khách vắng lai (170 trẻ). Phần còn lại của tầng trệt (3.970m²) xây dựng khu thương mại dịch vụ.

- Tầng 2: khu vực dành cho người cao tuổi: các dịch vụ chăm sóc sức khỏe người cao tuổi, câu lạc bộ người cao tuổi, câu lạc bộ ông bà cháu...



- Tầng 3: Khu vực dịch vụ chăm sóc sức khỏe (massage, sauna, hồ ngâm thủy lực...), trạm y tế, thư viện.

- Tầng 4: Khu sinh hoạt cộng đồng.

b) Khu biệt thự du lịch nghỉ dưỡng (Ký hiệu B1 và B2): Diện tích đất 25.541m². Thiết kế và bố trí thành 2 khu ở 2 phía Đông và Tây hồ cảnh quan. Trong đó:

+ Biệt thự du lịch B1 (Hướng Tây): Bố trí 36 căn biệt thự, tầng cao 2 tầng, mật độ xây dựng tối đa $\leq 45\%$.

+ Biệt thự du lịch B2 (Hướng Đông): Bố trí 28 căn biệt thự, tầng cao 2 tầng, mật độ xây dựng tối đa $\leq 45\%$.

- Diện tích một căn biệt thự khoảng từ 350-500m²/căn.

- Trong từng căn biệt thự có bố trí chỗ để xe riêng.

c) Khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp - khu tổ hợp khách sạn 5 sao (Ký hiệu C1): Diện tích đất 81.109 m². Bố trí sát bờ biển và được tiếp cận từ 2 phía: Từ lối vào chính (Quảng trường bán nguyệt) trên đường quy hoạch N6, đi dọc theo trục cảnh quan chính (đường D1 và D3) dẫn đến quảng trường trung tâm của khu tổ hợp khách sạn và từ đường quy hoạch D15 nối dài (tiếp cận ra đến bờ biển) theo đường D8 đến quảng trường trung tâm khu tổ hợp khách sạn.

+ Khu tổ hợp du lịch với các chức năng chính: khách sạn 726 phòng được thiết kế với tiêu chuẩn 5 sao, kiến trúc được thiết kế giật cấp theo nền địa hình tự nhiên, cao 25 tầng (cao $\leq 110\text{m}$ trên cốt đất 7,65m), hồ bơi ngoài trời với diện tích mặt nước 3.125m², khu hội nghị - hội thảo 1000 chỗ diện tích 5.100m², khu phụ trợ khách sạn (hành chính, quản lý, khu dành cho nhân viên, tài xế, phòng kỹ thuật...), nhà hàng biển - cafeteria, sân tập đánh golf, sân tennis, bungalow ven biển. Đây là khu vực trung tâm, nơi tổ chức các hoạt động chính của khu du lịch như: hội nghị, hội thảo, tổ chức các chương trình tạp kỹ, các cuộc thi hoa hậu...

+ Khu phục hồi sức khỏe: xây dựng ở khối đế của khách sạn, bao gồm các tiện nghi phục hồi sức khỏe cao cấp cho khu du lịch như: các phòng tập yoga, aerobic, tắm Jacuzzi, massage, các bar sức khỏe và phục vụ ăn uống bổ dưỡng, các khu tắm hơi, hồ tắm thư giãn, vật lý trị liệu, thư viện...

+ Khu phụ trợ khách sạn (Ký hiệu C3): Diện tích xây dựng khoảng 900m², cao 5 tầng. Bao gồm khu hành chính - quản lý, khu ở lại dành cho nhân viên, quản lý khách sạn, khu nhà nghỉ tài xế, tổng kho, các phòng xử lý kỹ thuật...

+ Khu bungalow ven biển (Ký hiệu C5): gồm 12 căn, cao 1-2 tầng, diện tích xây dựng khoảng 150m².

+ Cafeteria - Nhà hàng biển (Ký hiệu C4) cao 3 tầng, Làng ẩm thực (Ký hiệu C7) cao 2 tầng: với các món ăn truyền thống Việt Nam được kết nối với nhau và được tiếp cận trực tiếp từ trục giao thông đi thẳng ra quảng trường biển (đường quy hoạch D15 nối dài) để có thể phục vụ cả khách ở lại trong khu du lịch và khách đến chơi trong ngày.

+ Sân golf mini (Ký hiệu C6), hồ bơi (Ký hiệu C8): được xây dựng ở khu vực trung xuống lưng chừng đồi.

d) Không gian cây xanh, mặt nước:

Không gian cây xanh là yếu tố quan trọng nhất để tạo nên sự gắn kết với

môi trường thiên nhiên xung quanh của khu nhà ở. Không gian cây xanh được tổ chức trồng thống nhất một loại cây trên đường phố và cây xanh tập trung kết hợp với thảm cỏ, trồng các loại cây xen kẽ giữa các khu chức năng, phù hợp với điều kiện khí hậu địa phương. Hệ thống cây xanh - mặt nước trong khu vực là một bộ phận tạo nên không gian kiến trúc cảnh quan và cần được thiết kế đảm bảo các yêu cầu cải tạo vi khí hậu trong khu vực, đồng thời làm nền tôn các hình khối công trình kiến trúc. Cây xanh được lựa chọn theo màu lá, màu hoa và chủng loại đảm bảo xanh tươi bốn mùa. Cây xanh không chỉ dùng để trang trí ngoại thất mà cần được đưa vào nội thất. Hệ thống cây xanh - mặt nước được bố trí như sau:

- Công viên hồ trung tâm (Ký hiệu X1).
- Công viên phục vụ căn hộ và vui chơi giải trí (Ký hiệu X2).
- Vườn hoa nhà trẻ (Ký hiệu X3).
- + Chỉ giới xây dựng (khoảng lùi):
 - Đối với căn hộ du lịch nghỉ dưỡng: Tối thiểu 6m (Khoảng lùi các tầng trên phần đế phụ thuộc chiều cao tòa nhà theo QCXDVN).
 - Đối với biệt thự du lịch nghỉ dưỡng: Tối thiểu 3m.
- + Kiến trúc công trình:
 - 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 du lịch biển. Vật liệu sử dụng cũng như không gian phải tạo được sự gần gũi, gắn kết với thiên nhiên.
 - Công trình bungalow sử dụng vật liệu địa phương như gỗ, tre, đước... hình thức dân dã, mái dốc lợp lá. Ban công rộng tạo ra những không gian mở, hữu cơ với thiên nhiên.
 - Các công trình phục vụ công cộng có khung sườn BTCT, nhưng trang trí bằng các vật liệu thiên nhiên. Hình thức cột vượt nhịp lớn, cửa sổ mở lớn thoáng dang tạo không gian hòa hợp với thiên nhiên.

9. Khái toán kinh phí xây dựng:

- Kinh phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật:	50.275.000.000đ
- Kinh phí xây dựng kiến trúc công trình:	2.763.309.400.000đ
- Chi phí khác 7% (HTKT+KTCT):	196.950.908.000đ
- Chi phí dự phòng 5% (HTKT+KTCT):	140.679.220.000đ

Tổng kinh phí xây dựng theo khái toán: **3.151.214.528.000đ** (Ba ngàn một trăm năm mươi một tỷ, hai trăm mười bốn triệu, năm trăm hai mươi tám ngàn đồng).

10. Tổ chức thực hiện và nguồn vốn đầu tư :

a) Tiến độ thực hiện:

- Năm 2010: Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật.
- Năm 2011: Đầu tư xây dựng tổ hợp Khách sạn.
- Năm 2012: Đầu tư xây dựng cụm Chung cư.
- Năm 2016: Hoàn thành dự án.

b) Nguồn vốn: Vốn của Công ty và vốn vay liên doanh liên kết.

Điều 2. Công ty TNHH Đại Dương là chủ đầu tư đồ án quy hoạch có trách nhiệm:

- Thông báo đồ án quy hoạch được duyệt cho UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Sở Xây dựng, Sở Giao thông vận tải, Sở Văn hóa - Thể thao và Du lịch, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Phòng Quản lý Đô thị, Phòng Tài nguyên và Môi trường, phòng Văn hóa Thông tin, UBND phường 11 trong thời hạn 30 ngày làm việc, kể từ ngày quy hoạch được phê duyệt.

- Phối hợp với phòng Quản lý Đô thị TP Vũng Tàu, UBND phường 11 và Đơn vị tư vấn thiết kế để tổ chức công bố công khai quy hoạch được duyệt; lắp dựng panô bản vẽ tổng mặt bằng quy hoạch tại khu vực xây dựng để công khai cho mọi người thực hiện và kiểm tra việc thực hiện; tổ chức triển khai việc cắm mốc quy hoạch xây dựng trên thực địa.

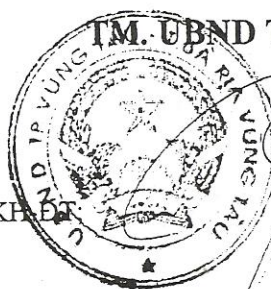
- Tổ chức triển khai lập dự án đầu tư xây dựng theo đúng nội dung quy hoạch tại Điều 1 của Quyết định này và các quy định quản lý dự án đầu tư xây dựng hiện hành; phải có thỏa thuận việc tổ chức đấu nối các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị với các cơ quan quản lý chuyên ngành, thỏa thuận kiến trúc công trình với Sở Xây dựng.

Điều 3. Phòng Quản lý Đô thị phối hợp với Phòng Tài nguyên và Môi trường, phòng Văn hoá Thông tin, UBND phường 11 và các ngành liên quan hướng dẫn, kiểm tra việc đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt; thực hiện chức năng quản lý nhà nước về quy hoạch xây dựng đúng quy định hiện hành.

Điều 4. Chánh Văn phòng HĐND và UBND thành phố; Trưởng phòng Quản lý Đô thị, phòng Tài nguyên và Môi trường, phòng Tài chính - Kế hoạch, phòng Văn hóa Thông tin; Chủ tịch UBND phường 11, Công ty TNHH Đại Dương và thủ trưởng các cơ quan đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thực hiện.

Nơi nhận :

- Như điều 4;
- UBND Tỉnh (Đề B/C);
- TTr Thành Ủy, HĐND TP;
- Các Sở: XD, VH-TT-DL, GT-VT, KH-ĐT
- Lưu: VT, TH.



**TM. UBND THÀNH PHỐ VŨNG TÀU
CHỦ TỊCH**

Bùi Văn Hải

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH

Số chứng thực 437 quyển số 01 TP/CT/BS

Ngày 30 tháng 01 năm 20 10

CHỦ TỊCH UBND Phường 8



Nguyễn Xuân Lâm