ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VŨNG TÀU	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập- Tự do- Hạnh phúc
Số : 1092/ QĐ-UBND	*Vũng Tàu, ngày 16 tháng 3 năm 2009*

QUYẾT ĐỊNH

V/v Phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch Vũng Tàu Regency, phường 10, phường 11, Thành phố Vũng Tàu của Công ty TNHH AllGreen Vượng Thành Trùng 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 Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị quyết số 33/2008/NQ-CP ngày 31/12/2008 của Chính phủ về thực hiện thí điểm một số thủ tục hành chính trong đầu tư xây dựng đối với dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp.

Căn cứ Quyết định số 235/2005/QĐ-TTg ngày 26/9/2005 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng TP Vũng Tàu TL 1/10.000 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 7132/UB.XD ngày 06/12/2006 của của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu V/v thỏa thuận địa điểm để khảo sát, lập quy hoạch chi tiết 1/500 và dự án đầu tư xây dựng Khu du lịch của Công ty cổ phần Trùng Dương tại Chí Linh - Cửa Lấp, TP Vũng Tàu;

Căn cứ Văn bản số 3602/UBND-VP ngày 12/6/2008 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu V/v chủ trương đầu tư dự án Khu du lịch Trùng Dương, liên doanh giữa Công ty cổ phần Trùng Dương và Công ty TNHH Allgreen Vượng Thành (Singapore);

Căn cứ Văn bản số 6721/UBND-VP ngày 17/10/2008 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu V/v điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu du lịch Trùng Dương tại phường 10, TP Vũng Tàu;

Căn cứ Văn bản số 778/UBND-VP ngày 13/02/2009 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu V/v điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu du lịch Trùng Dương tại phường 10, 11, TP Vũng Tàu;

Căn cứ Quyết định số 587/QĐ-UBND ngày 04/02/2008 của UBND thành phố Vũng Tàu V/v phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch Trùng Dương tại Chí Linh - Cửa Lấp, thuộc phường 10 và 11, TP Vũng Tàu;

Căn cứ Quyết định số 942/QĐ-UBND ngày 02/3/2008 của UBND thành phố Vũng Tàu V/v phê duyệt nhiệm vụ thiết kế quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch Vũng Tàu Regency, phường 10, phường 11, Thành phố Vũng Tàu của Công ty TNHH AllGreen Vượng Thành Trùng Dương;

Căn cứ Văn bản số 2163/TM-Tg1 ngày 26/11/2008 của Bộ Tổng tham mưu - Quân đội nhân dân Việt Nam V/v chấp thuận chiều cao tĩnh không xây dựng công trình Khu du lịch Trùng Dương tại Chí Linh, TP Vũng Tàu;

Căn cứ Thông báo số 07/TB-UBND ngày 14/01/2009 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 Vũng Tàu Regency (Khu du lịch Trùng Dương cũ) tại Chí Linh - Cửa Lấp, phường 10, 11, TP Vũng Tàu của Công ty TNHH AllGreen Vượng Thành Trùng Dương với các Sở Ban ngành có liên quan;

Căn cứ Văn bản số 1058/SVHTTDL-NVDL ngày 09/12/2008 của Sở Văn hóa Thể thao và Du lịch V/v góp ý về phương án điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 Khu du lịch Vũng Tàu Regency, phường 10, 11, TP Vũng Tàu;

Căn cứ Văn bản số 3440/SXD-KTQH ngày 31/012/2008 của Sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu V/v góp ý kiến về phương án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch Trùng Dương, tại phường 10, 11, TP Vũng Tàu;

Xét Tờ trình số 06/2009/TTr-VTTD ngày 18/02/2009 của Công ty TNHH AllGreen Vượng Thành Trùng Dương V/v đề nghị thẩm định và phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch Vũng Tàu Regency, phường 10, phường 11, Thành phố Vũng Tàu;

Xét Báo cáo số 111 /BC-QLĐT ngày 12 tháng 03 năm 2009 của phòng Quản lý Đô thị về việc thẩm định đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch Vũng Tàu Regency, phường 10, phường 11, TP Vũng Tàu,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch Vũng Tàu Regency, phường 10, phường 11, TP Vũng Tàu.

1. Tên đồ án :

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch Vũng Tàu Regency, phường 10, phường 11, TP Vũng Tàu.

2. Chủ đầu tư : Công ty TNHH AllGreen - Vượng Thành Trùng Dương (Singapore).

3. Vị trí quy hoạch :

Khu vực thiết kế quy hoạch chi tiết tại khu đất có giới hạn như sau:

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

Thuộc địa phận phường 10, phường 11, TP Vũng Tàu, tỉnh BR-VT.

4. Qui mô và tính chất khu quy hoạch:

a) Quy mô:

- Tổng diện tích đất theo thỏa thuận địa điểm khoảng 23,0ha.
- Quy mô số căn hộ: khoảng 1.480 căn hộ cao cấp và 192 căn biệt thự du lịch cao cấp.
- Công suất phục vụ tối đa: khoảng 6.300 người/ngày đêm.

b) Tính chất: Là khu dịch vụ du lịch, bao gồm: khách sạn 5 sao, căn hộ cao cấp, biệt thự vườn, ... với chức năng kinh doanh, khai thác dịch vụ du lịch, lưu trú (ở dài hạn, ở ngắn hạn, v..v..) và các loại hình dịch vụ du lịch khác. (Theo Văn bản số 778/UBND-VP ngày 13/02/2009 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu).

5. Quy hoạch sử dụng đất:

a) Quy hoạch sử dụng đất:

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

- Đất xây dựng công trình
- Đất giao thông, bãi đậu xe.
- Đất sân bãi.
- Đất công viên cây xanh, sân vườn, sân thể thao.

BẢNG QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

STT	Loại đất	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng công trình	52.725,0	22,92
2	Đất giao thông, bãi đậu xe	37.172,0	16,16
3	Đất sân bãi	9.600,0	4,17
4	Đất cây xanh TDTT, mặt nước	130.503,0	56,74
	Tổng cộng	**230.000,0**	**100,0**

Mật độ xây dựng toàn khu tối đa là 22,92%.

b) Phân khu chức năng:

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

- Khách sạn 5 sao, tầng cao 21 tầng (≤ 65m trên cốt đất 2,5m).
- Khu căn hộ cao cấp, tầng cao từ 9-12-18 tầng (< 65m trên cốt đất 2,5m).
- Khu biệt thự du lịch cao cấp 192 căn, cao 02 tầng.
- 02 Quảng trường trung tâm.
- 01 Quảng trường biển và 03 hồ cảnh quan.

- Cây xanh thảm cỏ.
- Câu lạc bộ thể thao, tầng cao từ 02 tầng.
- Club house, tầng cao từ 03 tầng.
- Khu kỹ thuật khoảng 01 tầng .
- Trạm xử lý nước thải + bơm, tầng cao 01 tầng.

Các dịch vụ ăn uống, giải trí du lịch như: sân thể thao, nhà hàng nổi, bến du thuyền, hồ bơi, chòi nghỉ và dịch vụ bãi biển, dịch vụ tắm nước ngọt... cao 02 tầng.

Công viên cây xanh mặt nước, bãi đỗ xe, đường nội bộ bao gồm: hệ thống công viên cây xanh, đường dạo mát được chú trọng đặc biệt và được bố trí xen kẽ với các khu chức năng khác, tạo nên các đường nét đặc trưng, hài hòa với môi trường tự nhiên xung quanh, khai thác tốt cảnh quan khu vực bờ biển nhằm đem lại một môi trường trong lành, chất lượng cao.

c) Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan:

+ Tổ chức không gian kiến trúc:

- Từ cổng vào khoảng 100m bố trí quảng trường trung tâm.
- Mở 3 trục D1, D2, D3, D4 vuông góc với bờ biển và các tục N1, N2, N3, N5, N6, N7, N8, N9, N11, N12 song song với bờ biển.
- Giữa trung tâm khu đất có hồ cảnh quan nhân tạo, có cao độ thay đổi tạo thành thác chảy ra phía biển và các công trình dịch vụ vui chơi giải trí bố trí dọc theo tuyến đi bộ.
- Phía đường D6 tại khu vực lối vào, bố trí khách sạn 5 sao cao 21 tầng, hướng ra biển Đông.
- Hai bên bố trí 06 công trình căn hộ cao cấp 9-12-18 tầng, giật cấp tạo tầm nhìn ra biển Đông.
- Tập trung giữa khu đất là 192 căn biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp, bao bọc hồ cảnh quan, quảng trường, bể bơi, sân thể thao, cây xanh đường đi dạo.

Độ cao tối đa của các công trình nêu trên là 65,0m trên cốt đất 2,5m.

Chỉ giới xây dựng (khoảng lùi) theo quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

+ Cây xanh, đường nội bộ và sân bãi:

- Cây xanh đường phố: Tổ chức trồng thống nhất một loại cây trên đường phố theo quy hoạch.
- Cây xanh cảnh quan: Cây xanh tập trung kết hợp với thảm cỏ, trồng các loại cây xanh trong khuôn viên phù hợp với điều kiện khí hậu địa phương.
- Vườn dạo kết hợp sân bãi, tổ chức trồng cụm cây bóng mát, có tán rộng như cây viết, muỗng, xà cừ…nhằm tăng tác dụng cải tạo vi khí hậu cho khu vực.
- Đường đi bộ nối liền các vườn cây trong nhóm nhà biệt thự nghỉ dưỡng cùng hệ thống quãng trường trung tâm và quãng trường biển thành một thể thống nhất cho toàn khu, đáp ứng nhu cầu phục vụ du lịch, vui chơi giải trí bằng các giải pháp tạo cảnh không gian kiến trúc như tháp đèn hải đăng, mái che dây căng, cối xoay gió, cột buồm, đầu thuyền cách diệu… kết hợp thảm cỏ, dàn hoa cây cảnh phù điêu trang trí, …

+ Các trụ đèn chiếu sáng:

- Các trụ đèn chiếu sáng vỉa hè - đường phố: Được bố trí và đảm bảo độ chiếu sáng đúng tiêu chuẩn quy định.

- Các trụ đèn chiếu sáng sân vườn: Được bố trí xen kẽ trong các nhóm cây xanh.

- Mặt vĩa hè: Tùy khu vực mà sử dụng vật liệu phù hợp, rải sỏi, lát bêtông hoặc lót bằng gạch chịu được mưa nắng; có màu sắc trang nhã, hài hòa với thiên nhiên.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật :

a) San nền:

Căn cứ vào cốt hiện trạng đồi cát ven bờ biển cao nhất là 15,3m, thấp nhất là 3,0m, trung bình khoảng 9,0 m để thực hiện ý tưởng kiến trúc là tất cả các căn biệt thự đều có tầm nhìn tốt nhất được nhìn thấy hồ cảnh quan hoặc biển nên hướng san nền từ Tây Bắc xuống Đông Nam ra phía biển và đốc đều vào hồ cảnh quan ở trung tâm khu đất.

- Cốt san nền cao nhất tại điểm phía Bắc là: 13,7m, thấp nhất tại chân kè sát biển là: 2,0 m.

- Khối lượng bóc lớp đất mặt: 230.000m² * 0,15 ≈ 34.222 m³.
- Khối lượng đất đào : ≈ 122.222 m³.
- Khối lượng đất đắp khoảng: ≈ 706.561m³.
- Khối lượng đất phải chuyển đến: = 618.560m³.

(Khối lượng sẽ được tính chính xác trong dự án và thiết kế cơ sở).

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 Tây Bắc giáp đường quy hoạch N6, có mặt cắt như sau: 7,0m + 11,0m + 7,0m = 25,0m (nằm ngoài ranh dự án).

+ Đường giao thông nội bộ: Gồm có đường giao thông và đường đi bộ, gồm các mặt cắt đường như sau:

* Đường giao thông:

- Mặt cắt 1-1: Đường quảng trường trung tâm, có mặt cắt như sau: 3,0m + 6,0m + 5,0m + 6,0m + 3,0m = 23,0m.

- Mặt cắt 2-2: Đường D1, D4, có mặt cắt như sau: 2,0m + 3,6m + 2,0m + 3,6m + 2,0m = 13,2m.

- Mặt cắt 3-3: Đường D2, N1, N6, N10, có mặt cắt như sau: 2,0m + 6,0m + 2,0m = 10,0m.

- Mặt cắt 4-4: Đường N2, N3, N5, N7, N8, N9, N11, N12, có mặt cắt như sau: 1,5m + 5,5m + 1,5m = 8,5m.

* Đường đi bộ: Đường D3, có mặt cắt như sau: 2,0m + 6,0m + 2,0m = 10,0m.

Diện tích bãi đậu xe: 1.500m2

Tổng diện tích đất giao thông đối nội: 35.672,0m2.

Bên cạnh việc việc bố trí bãi đậu xe ngoài trời thì các căn chung cư đều có tầng dành riêng cho đậu xe và đạt tiêu chuẩn ít nhất mỗi căn hộ 1 chỗ đậu xe.

c) Cấp điện:

+ Nguồn cấp: Nguồn điện cấp cho dự án lấy từ cáp trung thế hiện hữu trên đường Quốc lộ 51C của điện lực Vũng Tàu, cấp cho các công trình qua 8 trạm biến áp. Mạng lưới đường dây dẫn đến các công trình trong khu quy hoạch bằng hệ thống cáp điện ngầm hạ thế C/XLPE/PVC/DATA/PVC-1000V được luồn trong ống PVC đi ngầm, tại các vị trí qua đường cáp được luồn trong ống STK. Tại các nhánh rẽ dùng hợp nối dây.

Tiêu chuẩn cấp điện 700KWh/ người/ năm.

Tổng công suất tính toán là 5.600KW.

+ Chiếu sáng:

- Hệ thống chiếu sáng đường phố dùng đèn cao áp Sodium 250W/220V. Trụ đèn dùng trụ STK, bóng Sodium 250W, 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 theo quy hoạch 1.2000 trên đường D6.

- Nước cấp cho sinh hoạt: Số người dùng dự kiến là 6.300 người.
- Tiêu chuẩn cấp nước: Qsh= 200 lít/người/ngày đêm.
- Nhu cầu cấp nước sinh hoạt: Qsh=1.260m3/ngày.
- Nước phục vụ công cộng: Qdvcc=10% Qsh=126m3/ngày đêm.
- Nước phòng cháy chữa cháy: Chỉ tiêu q= 10l/s với 1 đám cháy trong 3 giờ. Qpccc= 10x60x3/1.000=108m3/ngày đêm.
- Nước tưới cây rửa đường: Chỉ tiêu 2lít/m2 với diện tích cây xanh + giao thông = 10.000m2. Qtưới = 2x45.215 x1/1000= 90m3/ngày đêm.
- Nước rò rỉ, dự phòng: Qrr=0,2x (Qsh+Qdvcc+Qpccc+Qtưới)=0,2 x (1.260+126+108+90) = 316m3.

+ Tổng lưu lượng nước cấp: $\sum Q$=Qsh+Qdvcc+Qpccc+Qtưới+Qrr= 1.260+126+108+90+316=1.900m3/ngày đêm.

e) Thoát nước:

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

+ Thoát nước thải: Nước thải từ các công trình dịch vụ, căn hộ và biệt thự đều qua bể xí tự hoại cục bộ. Sau đó đổ ra đường ống Φ300 đưa về trạm xử lý nước thải 1.120m3/ngày đêm chung cho toàn khu, ở đây nước thải sẽ được xử lý bảo đảm tiêu chuẩn Việt Nam quy định trước khi đổ vào hệ thống thoát nước chung của thành phố Vũng Tàu trên đường D6.

Để bảo đảm môi trường khu nhà được sạch sẽ cần bảo đảm hệ thống thoát nước thông suốt, không bị tắc nghẽn, từng công trình phải có bể tự hoại và có bộ phận thu gom rác để đưa về khu xử lý rác và nước thải chung của toàn đô thị.

+ Thoát nước mưa: Nước mưa được thu gom bằng các hố ga thu nước chảy vào cống Φ300-600. Sau đó dẫn về tuyến thoát nước mưa trên đường D6 và đường 51C.

f) Quy hoạch cây xanh:

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

- Cây xanh đường phố: Tổ chức trồng thống nhất một loại cây trên đường phố theo quy hoạch.

- Cây xanh cảnh quan: Cây xanh tập trung kết hợp với thảm cỏ, trồng các loại cây xanh trong khuôn viên phù hợp với điều kiện khí hậu địa phương.

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

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

- Cần phải có 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 láng 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) Khống 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 bẩn. Nước mưa này sẽ được chạy 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 bô 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 thẩm 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 nghiệm 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 chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng trên thực địa.

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

+ Không gian cảnh quan:

Tổng mặt bằng kiến trúc cảnh quan của dự án, thiết kế và bố trí 01 khách sạn 5 sao cao 21 tầng hướng ra biển Đông; 02 công trình căn hộ cao cấp cao 18 tầng, 02 công trình căn hộ cao cấp cao 12 tầng, 02 công trình căn hộ cao cấp cao 09 tầng, được bố trí dọc theo ranh đất quy hoạch và thiết kế giật cấp tạo tầm nhìn ra biển Đông; giữa khu đất bố trí 192 căn biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp bao quang hồ cảnh quan nhân tạo, có cao độ thay đổi tạo thành thác chảy ra phía biển và các công trình dịch vụ vui chơi giải trí bố trí dọc theo tuyến đi bộ kết hợp 02 quảng trường trung tâm và 01 quảng trường biển.

Thiết lập được sự hài hòa và chuyển tiếp hợp lý giữa nhà cao tầng xây mới và các công trình ở xung quanh dự án, đồng thời tôn trọng cơ cấu và đặc trưng của đô thị sẵn có.

Tôn trọng và cải thiện mối liên hệ với các không gian mở và các không gian công cộng khác trong khu vực.

Tạo mối quan hệ giữa chiều cao công trình với các thuộc tính quan trọng của đô thị và với chiều cao, đặc điểm của các công trình lân cận.

+ Không gian cây xanh:

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 cá khu chức năng, phù hợp với điều kiện khí hậu địa phương.

+ Kiến trúc công trình:

Kiến trúc công trình thể hiện được sự thân thiện với môi trường, đồng thời tạo dựng được hình ảnh về một khu nhà ở hiện đại. Vật liệu sử dụng cũng như không gian tạo được sự gần gũi, gắn kết với thiên nhiên.

9. Khái toán kinh phí xây dựng:

- Kinh phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật: 109.062.300.000đ
- Kinh phí xây dựng công trình: 4.484.662.300.000đ
- Chi phí khác 10%: 448.466.230.000đ
- Chi phí dự phòng 10%: 448.466.230.000đ

Tổng kinh phí xây dựng theo khái toán: **5.381.594.760.000đ** *(Năm ngàn ba trăm tám mươi mốt tỷ, năm trăm chín mươi bốn triệu, bảy răm sáu mươi ngàn đồng).*

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

a) Tiến độ thực hiện:

- Từ tháng 10/2008 đến hết tháng 02 năm 2009: Lập và phê quy hoạch chi tiết 1/500.

- Quý II-IV năm 2009: Lập dự án đầu tư xây dựng, thiết kế kỹ thuật thi công hạ tầng kỹ thuật và các công trình.

- Năm 2010-2015: Xây dựng xong hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các công trình.

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

Điều 2. Công ty TNHH AllGreen - Vượng Thành Trùng 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 Tài nguyên và Môi trường, Sở Giao thông vận tải, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Phòng Quản lý Đô thị, Phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND phường 10 và 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 10, 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, tự thỏa thuận đền bù với các hộ theo quy định.

Điều 3. Phòng Quản lý Đô thị phối hợp với Phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND phường 10, 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. Các Ông (Bà) 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; Chủ tịch UBND phường 10 và UBND phường 11, Công ty TNHH AllGreen - Vượng Thành Trùng Dương và thủ trưởng các cơ quan đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thực hiện.

TM. UBND THÀNH PHỐ VŨNG TÀU
CHỦ TỊCH

Bùi Văn Hải

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

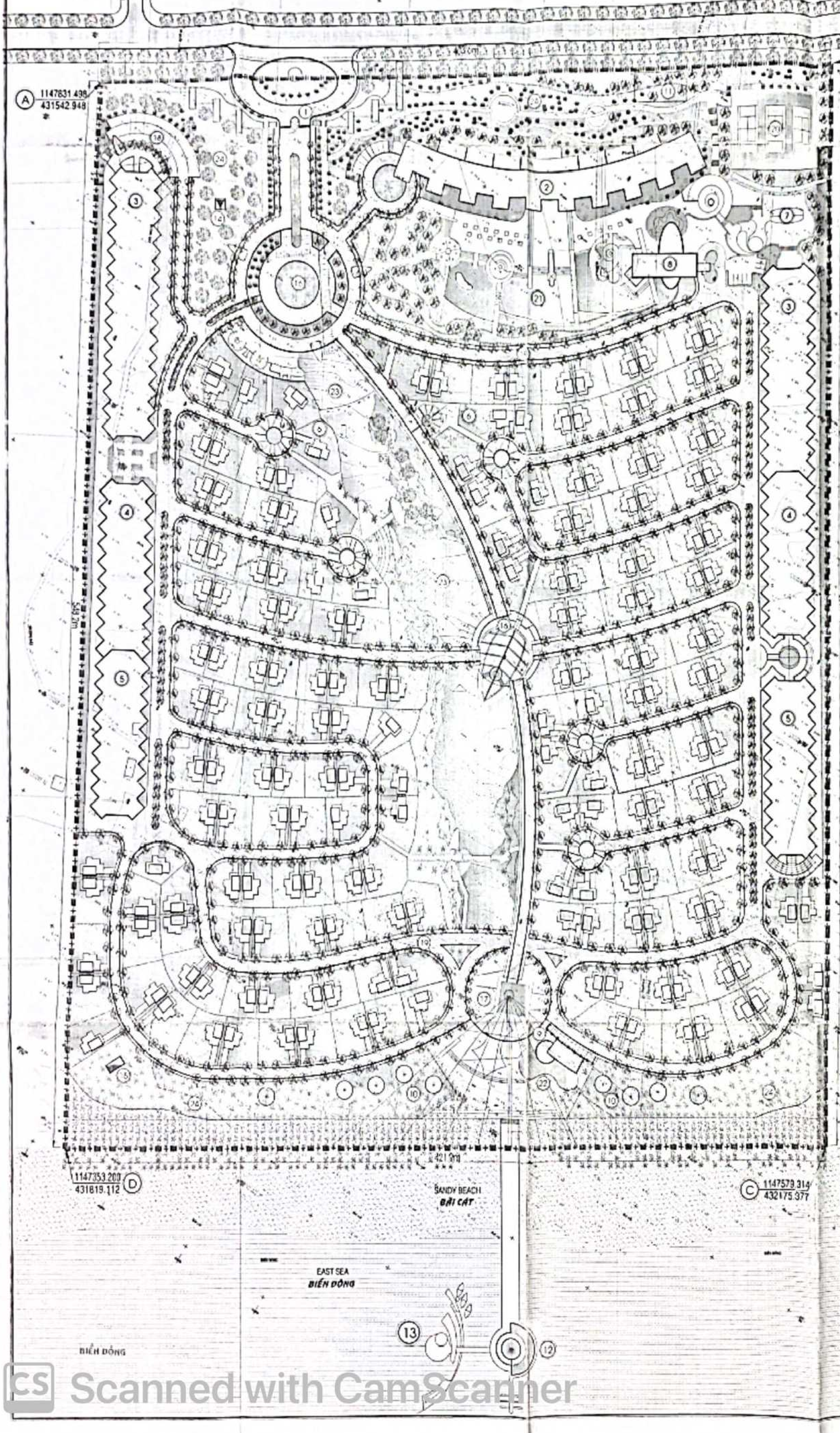
QUY HOẠCH CHI TIẾT - TỶ LỆ 1/500

KHU DU LỊCH VŨNG TÀU REGENCY

ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG 10 + PHƯỜNG 11 - TP VŨNG TÀU - TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN

(TỶ LỆ: 1/500)



BẢNG THỐNG KÊ CÁC LOẠI CÔNG TRÌNH TRONG KHU QUY HOẠCH

TT	CÔNG TRÌNH	TẦNG CAO	SỐ LƯỢNG CT	DT XD/CT	TỔNG DT
1	CỔNG + NHÀ BẢO VỆ	1	1	100	100
2	KHÁCH SẠN 5 SAO	21	1	3.200	3.200
3	KHU CĂN HỘ CAO CẤP 18 TẦNG	18	2	3.450	6.900
4	KHU CĂN HỘ CAO CẤP 12 TẦNG	12	2	2.250	4.500
5	KHU CĂN HỘ CAO CẤP 9 TẦNG	9	2	2.500	5.000
6	BIỆT THỰ DU LỊCH CAO CẤP	3	18[illegible]	150	[illegible]
7	CLB THỂ THAO	1	1	800	800
8	CLB HOUSE	1	1	800	800
9	DỊCH VỤ + TẮM NƯỚC NGỌT	1	1	500	500
10	CHÒI NGHỈ + DỊCH VỤ BÃI BIỂN	1	9	50	450
11	[illegible]	1	1	500	500
12	NHÀ HÀNG NỔI		1	500	500
13	BẾN DU THUYỀN		1	500	500
14	TRẠM BIẾN ÁP	1	1	25	25
15	TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI + BƠM	1	1	150	150
	CỘNG		207		52.725
16	QUẢNG TRƯỜNG TRUNG TÂM		2		8.050
17	QUẢNG TRƯỜNG BIỂN		1		7.100
18	BÃI ĐẬU XE NGOÀI TRỜI		1		1.500
19	SÂN ĐƯỜNG NỘI BỘ				[illegible]
20	SÂN THỂ THAO		1		1.500
21	HỒ BƠI 1		1		5.000
22	HỒ BƠI 2		1		200
23	HỒ CẢNH QUAN		3		9.400
24	CÂY XANH THẢM CỎ				[illegible]
	TỔNG DT KHU ĐẤT				230.000
	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG				22.92%

BẢNG QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

TT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m²)	TỈ LỆ (%)
1	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	52.725,0	22,92
2	ĐẤT GIAO THÔNG + BÃI ĐẬU XE	37.172,1	16,16
3	SÂN	9.600,0	4,17
4	ĐẤT CÂY XANH TDTT + MẶT NƯỚC	130.503,0	56,74
	CỘNG	230.000,0	100,0

TỶ LỆ XÍCH

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VŨNG TÀU

Bùi Văn Hải

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH
PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THÀNH PHỐ VŨNG TÀU

CHỦ ĐẦU TƯ
CÔNG TY LIÊN DOANH ALLGREEN VƯƠNG THÀNH TRUNG DƯƠNG

QUY HOẠCH CHI TIẾT - TỶ LỆ 1/500
KHU DU LỊCH VŨNG TÀU REGENCY
PHƯỜNG 10 & 11, THÀNH PHỐ VŨNG TÀU

BẢN ĐỒ QH TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN

01-2009