

Số: 07/TTr - UBND

Côn Đảo, ngày 06 tháng 1 năm 2020

TỜ TRÌNH

Về việc đề nghị thông qua đồ án thiết kế đô thị khu dân cư dịch vụ đô thị hiện hữu thuộc trung tâm Côn Sơn – huyện Côn Đảo – tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu

Kính gửi: Hội đồng nhân dân huyện Côn Đảo - tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu

- Căn cứ Luật Di sản văn hóa ngày 12/7/2001 và Luật số 32/2009/QH ngày 18/6/2009 của Quốc hội về sửa đổi, bổ sung một số Điều của Luật Di sản văn hóa;
- Luật biển Việt Nam số 18/2012/QH13 ngày 21/6/2012;
- Luật tài nguyên, môi trường biển và hải đảo số 82/2015/QH13 ngày 25/6/2015;
- Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng.
- Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
- Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị.
- Nghị định số 64/2010/NĐ-CP ngày 11/6/2010 của Chính phủ về quản lý cây xanh đô thị.
- Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian Kiến trúc, cảnh quan đô thị.
- Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị.
- Thông tư số 02/TT-BXD ngày 05/02/2010 của Bộ Xây dựng về việc ban hành quy chuẩn Việt Nam QCVN 07:2010/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.
- Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013.
- Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27 tháng 01 năm 2011 của Bộ Xây dựng hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị;
- Thông tư số 05/2017/TT-BXD ngày 05/4/2017 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;
- Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng Quy định hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;
- Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/04/2008 của Bộ xây dựng về việc ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;
- Quyết định số 264/2005/QĐ-TTG của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Đề án phát triển kinh tế - xã hội huyện Côn Đảo, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đến năm 2020
- Quyết định 120/QĐ-TTg ngày 21/01/2009 phê duyệt Dự án Quy hoạch tổng thể đầu tư phát triển Vườn quốc gia Côn Đảo đến năm 2020.

- Quyết định số 1518/QĐ-TTg ngày 05/9/2011 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Điều chỉnh QHC Côn Đảo đến năm 2030.

- Quyết định số 2737/QĐ-UBND ngày 12/12/2014 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng Côn Đảo, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đến năm 2030.

- Quyết định số 26/QĐ-UBND ngày 06/1/2014 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phê duyệt Quy hoạch chung thoát nước Côn Đảo.

- Quyết định số 2163/QĐ-Ttg ngày 02/12/2015 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch tổng thể bảo tồn, tôn tạo và phát huy giá trị di tích lịch sử Quốc gia đặc biệt Côn Đảo, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

- Quyết định số 1010/QĐ-UBND ngày 28/4/2016 của UBND tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu Trung tâm Côn Sơn – huyện Côn Đảo – Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu;

- Quyết định số 3606/QĐ-UBND ngày 20/12/2018 của UBND tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu về phê duyệt Nhiệm vụ Thiết kế khu dân cư dịch vụ đô thị hiện hữu thuộc khu Trung tâm Côn Sơn – huyện Côn Đảo – Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu;

Ủy ban nhân dân huyện Côn Đảo kính trình Hội đồng nhân dân huyện Côn Đảo thông qua đồ án Thiết kế khu dân cư dịch vụ đô thị hiện hữu thuộc khu Trung tâm Côn Sơn – huyện Côn Đảo – Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, với các nội dung chủ yếu sau:

1. Về quy mô diện tích và ranh giới quy hoạch:

- Khu vực nghiên cứu lập thiết kế đô thị là khu trung tâm huyện Côn Đảo nằm về phía Đông Nam hồ Quang Trung tiếp giáp khu di tích lịch sử cách mạng Trại tù Phú Hải, Phú Tường có vị trí cụ thể như sau:

- + Phía Bắc giáp công viên hồ Quang Trung
- + Phía Nam giáp đường Tôn Đức Thắng và Trại tù Phú Hải, Phú Tường
- + Phía Tây giáp khu đô thị dịch vụ du lịch, trường học, y tế.
- + Phía Đông giáp khu trường học và bảo tàng Côn Đảo.
- Quy mô nghiên cứu quy hoạch khoảng **70,6ha**.
- Quy mô dân số khoảng: **2.683** người.

2. Mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa các định hướng Quy hoạch chung Côn Đảo đến năm 2030 và Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu trung tâm Côn Sơn – huyện Côn Đảo – tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

- Xây dựng một khu vực phát triển đô thị mới với các dịch vụ hạ tầng đồng bộ, hiện đại gắn kết với cảnh quan thiên nhiên phục vụ việc phát triển chức năng mới của đô thị trung tâm Côn Sơn nhằm giảm sức ép về nhà ở và công trình hạ tầng xã hội lên khu vực ven biển và không gian bảo vệ di tích.

- Làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý sử dụng đất đai và xây dựng theo quy hoạch, lập các dự án đầu tư xây dựng các hạng mục công trình tiếp theo.

3. Tính chất:

- Là khu vực hiện hữu truyền thống lâu đời có giá trị về bảo tồn gắn với các di tích lịch sử cách mạng

- Là không gian nhà ở hiện hữu kết hợp khai thác du lịch, dịch vụ đa dạng hấp dẫn

4. Cơ cấu sử dụng đất:

Tổng diện tích khu đất rộng **70,6** ha, được cơ cấu sử dụng như sau:

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xd(%)	Tầng cao tối đa(tầng)
1	Đất ở đô thị	139140.84	19.70		

1.1	Đất ở hiện trạng cải tạo	120015.90	16.99	80	3-5
1.2	Đất ở xây mới	7156.95	1.01	50	3
1.3	Đất nhà ở xã hội chung cư cao tầng	11967.99	1.69	35-40	5
2	Đất công trình công cộng- dịch vụ	15761.57	2.23	35-50	3
3	Đất cơ quan	28591.60	4.05	35-40	2-4
4	Đất trường học	63229.89	8.95	45-50	3
5	Đất y tế	12640.81	1.79	50	3
6	Đất cây xanh công viên-TDĐT	46768.88	6.62		
7	Đất cây xanh cảnh quan	8801.85	1.25	-	-
8	Đất hỗn hợp (dịch vụ, du lịch, thương mại, văn phòng)	81142.02	11.49	50	2-5
9	Đất du lịch tập trung(khách sạn, dịch vụ du lịch ...)	21569.88	3.05	40-50	3-5
10	Đất di tích	29232.01	4.14		
11	Đất văn hóa	2502.66	0.35		
12	Đất an ninh quốc phòng	18412.99	2.61		
13	Đất bãi tắm	5031.83	0.71		
14	Mặt nước	30652.89	4.34		
15	Đất hạ tầng kỹ thuật	9720.10	1.38		
16	Đất giao thông	193020.18	27.33		
	TỔNG CỘNG	706220.00	100.00		

5. Định hướng khung tổng thể thiết kế đô thị::

5.1. Phân vùng các khu vực trọng tâm:

Với đực trung của khu vực trung tâm, phạm vi nghiên cứu được chia thành 05 khu vực trọng tâm:

- Khu vực bảo tồn di tích lịch sử
- khu vực dân cư hiện hữu cải tạo
- Khu vực công trình công cộng - hạ tầng xã hội
- Khu vực xã hội hóa đầu giá sử dụng đất
- Khu vực cảnh quan ven biển.

5.2. Các trục không gian trọng tâm:

Với việc cụ thể hóa các định hướng của đồ án QHC và QHPK đã được phê duyệt, khu vực nghiên cứu thiết kế đô thị có rất nhiều vai trò quan trọng trong tổng thể không gian bảo tồn tôn tạo và phát huy giá trị thiên nhiên cũng như lịch sử của khu vực, qua đó xây dựng ý tưởng tạo nên các trục không gian quan trọng cho khu trung tâm như sau:

- Trục văn hóa lễ hội;
- Trục Thương mại ẩm thực;
- Trục bảo tồn di tích lịch sử;
- Trục cảnh quan ven biển;
- Trục cây xanh cảnh quan.

5.3. Định hướng quản lý các khu chức năng:

- a) Nhà ở hiện trạng cải tạo
Tầng cao xây dựng: 2-5 tầng
Mật độ xây dựng : 60-80%
Khoảng lùi: CGXD= CGDD

Vật liệu màu sắc: Khuyến khích sử dụng vật liệu địa phương, màu sắc hòa hợp với không gian xung quanh

Tổ chức hoạt động: Hoạt động sinh hoạt cộng đồng.

Hướng tổ chức không gian:

- Cải tạo mặt tiền công trình, tổ chức tầng trệt cho hoạt động kinh doanh buôn bán
- Tổ chức tiện ích đường phố mang tính dân già, hài hòa với không gian ở.

b) Nhà ở biệt thự mới

Tầng cao xây dựng: 3 tầng

Mật độ xây dựng : 50%

Khoảng lùi: CGXD= 4m

Vật liệu màu sắc: Khuyến khích sử dụng vật liệu địa phương, màu sắc hòa hợp với không gian xung quanh

c) Nhà ở xã hội

Tầng cao xây dựng: 5 tầng

Mật độ xây dựng : 35-40%

Khoảng lùi: CGXD= 6m

Vật liệu màu sắc: Vật liệu hiện đại, chịu nhiệt tốt.

Hài hòa với không gian hiện hữu, tông màu lạnh nhẹ nhàng.

d) Công trình công cộng – HTXH

+ TRƯỜNG HỌC

Tầng cao xây dựng: 3 tầng

Mật độ xây dựng : 45-50%

Khoảng lùi: CGXD >= 6m

Vật liệu màu sắc: Khuyến khích sử dụng vật liệu địa phương, màu sắc tươi mới, bắt mắt thu hút trẻ em.

Tổ chức hoạt động: Hoạt động học sinh.

Hướng tổ chức không gian:

- Cải tạo hàng rào bao quanh bằng cách vẽ tranh tường trang trí, sơn sửa bằng những màu sắc sinh động, tươi mới.

- Ốp lát lại vỉa hè, đường phố xung quanh . Bố trí thêm các thiết bị đô thị như: Đèn điện, Thùng rác, Bồn cây, Ghế ngồi, Dụng cụ vui chơi - TDTT cho trẻ em....

+ CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG- HTXH

Tầng cao xây dựng: 3 tầng

Mật độ xây dựng : 35-50%

Khoảng lùi: 6m

Hướng tổ chức không gian:

- Thiết kế và bố trí đủ bãi đỗ xe phục vụ người dân.

- Cải tạo và chỉnh trang lại các công trình công cộng đô thị có dấu hiệu xuống cấp

- Đồng bộ hình thái kiến trúc công trình để mặt đứng khu vực có sự thống nhất và hài hòa.

- Khuyến khích sử dụng các vật liệu lát , sơn, dán màu sắc nhã nhặn, hòa hợp với không gian xung quanh

+ CÔNG VIÊN - CÂY XANH - VƯỜN HOA:

Nguyên tắc:

- Khu vực cây xanh vườn hoa cần tổ chức đường đi dạo với những điểm nghỉ được bố trí ghế ngồi xen kẽ cây xanh tạo cảm giác yên tĩnh dễ chịu, thoải mái...

- Hệ thống chiếu sáng phân bố đều trên các trục giao thông và phục vụ trang trí.

Giai pháp:

- Các kiến trúc nhỏ và thiết bị kỹ thuật đô thị như biển báo chỉ dẫn trên hè đường cần có hình dáng gọn gàng, không che khuất tầm nhìn.

- Khu vực vườn hoa có thể kết hợp các sân chơi TDTT. Bố trí trang thiết bị VCGT phù hợp với lứa tuổi, hình dáng và màu sắc đa dạng tạo không gian sinh hoạt văn minh.

- Các công trình công cộng đa dạng , khác lạ tạo điểm nhấn trên mặt đứng tổng thể.

6.2 Các yêu cầu về quản lý quy hoạch xây dựng

6.2.1. Thiết kế đô thị đối với các trục tuyến chính, quan trọng

Tuyến đường cải tạo tại các khu dân cư khuyến khích chỉnh trang mặt tiền, chuyển đổi mô hình ở kết hợp làm dịch vụ du lịch, không chế chiều cao tối đa, khoảng lùi công trình nhà ở, công trình thương mại dịch vụ.

Tuyến đường hỗn hợp thương mại dịch vụ không chế khoảng lùi tối thiểu cho tổ hợp các công trình khách sạn, hỗn hợp thương mại văn phòng, khoảng lùi tối thiểu cho các công trình hỗn hợp là 6 m. Khuyến khích các công trình tại các nút ngã tư tổ chức các thảm cây xanh quảng trường cho công trình nhằm tạo hành lang đi bộ, bố trí các tiện ích công cộng phục vụ khách bộ hành.

Tuyến đường thương mại dịch vụ khu dân cư hiện hữu cần chỉnh trang bổ xung các hệ thống cây xanh, các hình thức bố trí hệ thống đặt vị trí các thùng rác công cộng. Trang trí các biển hiệu và hệ thống chiếu sáng tạo không gian sôi động cho khu phố thương mại.

Tuyến đường văn hóa du lịch tổ chức hệ thống công cộng, các điểm dừng nghỉ bố trí thêm ghế ngồi công viên, hệ thống chiếu sáng, khuyến khích trồng các loài hoa bản địa, các cây cổ thụ, bóng mát đặc trưng như cây hang bàng, hang dừa, cau cảnh tạo không gian sinh động.

6.2.2. Thiết kế đô thị đối với các điểm nhấn trọng tâm

Các công trình điểm nhấn hỗn hợp, khách sạn dịch vụ cao tầng đảm bảo tuân thủ các yêu cầu về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan như sau:

Tầng cao công trình tối đa, tối thiểu phải đáp ứng theo quy định đã được xác lập trong quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, đảm bảo hài hòa, thống nhất và tương quan về chiều cao với các công trình lân cận trong khu chức năng

Các công trình thương mại- dịch vụ cao 5 tầng không chỉ là điểm nhấn của cửa ngõ vào khu đô thị, mà còn là những vị trí có tầm nhìn quan trọng nhất đối với toàn bộ không gian xung quanh .

Các công trình điểm nhấn trung tâm khu đô thị vừa là công trình tạo tuyến với các không gian đóng - mở linh hoạt, vừa là điểm nhấn tạo hướng chuyển tiếp không gian giữa các chức năng khác trong đô thị.

6.2.3. Thiết kế đô thị đối với các không gian mở

- Quy mô đất xây dựng tuân thủ quy mô đã được xác lập trong quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.

- Tuân thủ các yêu cầu về tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan đối với từng ô quy hoạch.

- Phải đảm bảo tính hài hòa, thống nhất về chiều cao các công trình trong ô đất quy hoạch và khu vực lân cận.

- Tỷ lệ đất trồng cây xanh trong các lô đất cây xanh, công viên, không gian mở không thấp hơn các quy định đã được xác lập trong Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, khuyến khích tạo lập hệ thống cây xanh lớn hơn quy định. Cụ thể:

- Đối với các khu vườn hoa: Nằm ở vị trí trung tâm, giữa các công trình là những khu vườn cây xanh thân thiện với môi trường, là nơi mọi người có thể gặp gỡ và giao tiếp với nhau. Tùy theo từng khu vườn lớn hay nhỏ được bố trí hợp lý theo hình dáng khu đất và đảm bảo đa dạng về mặt cảnh quan với mạng đường dạo bộ và không gian mở thoáng đãng.

- Đường dạo công viên – không gian xanh chung toàn đô thị: Một công viên xanh kéo dài liên tục trong toàn khu đô thị là chủ đề chính, vùng “biển cây” này là ý tưởng đầu tiên và là nền tảng cơ sở của dự án. Tại đô thị mật độ cao này, hệ thống cây sẽ chiếm ưu thế chủ đạo

- Công viên trung tâm : được phát triển theo hướng Tây Nam kéo dài lên phía Đông Bắc về phía đường đi nghĩa trang Hàng Dương trên cơ sở khai thác yếu tố cây xanh mặt

nước đặc trưng của dự án. Công viên đô thị được chia thành nhiều chủ đề kết hợp với hệ thống công trình dịch vụ cung cấp nhu cầu vui chơi nghỉ ngơi cho người dân toàn đô thị. Hệ thống thảm thực vật là những cây cao che bóng mát: Liễu, hoa sữa, cây xoan, sẽ được phân chia trồng ở tất cả các khu vực xung quanh các con đường dạo. Những cây có thân cây to, nhiều hình dáng và màu sắc đặc biệt, được trồng dọc các con đường dạo, tại trung tâm của các quảng trường nhỏ hoặc trên các bán đảo, hoàn toàn khác biệt với các loại cây trồng khác trong toàn khu.

- Các loại cây trang trí: Nhỏ nhưng nhiều màu sắc, các loại cây này sẽ tô điểm cho vùng đất chạy dọc các con đường dạo công viên. Trồng theo từng cụm lớn trên cỏ tạo thành một khu rừng nhỏ và một không gian riêng biệt.

- Đảm bảo giao thông đường phố tại khu vực của ngõ ra vào các không gian mở. Bố trí diện tích tập kết người và xe trước lối ra vào, tránh ùn tắc giao thông, mất mỹ quan đô thị.

6.2.4. Thiết kế đô thị đối với mật độ, tầng cao xây dựng

Quy định mật độ xây dựng, tầng cao trung bình trong đồ án thiết kế đô thị với từng chức năng sử dụng đất như sau:

- Khu đất trung tâm hỗn hợp ở kết hợp dịch vụ du lịch : các ô đất có ký hiệu (HH-01,..., HH-26) Là nơi tập trung các công trình nhiều loại hình dịch vụ du lịch với tổ hợp các công trình nhà nghỉ khách sạn, văn phòng cho thuê, hình thức các công trình tạo dựng điểm nhấn cho toàn khu vực, yêu cầu mật độ xây dựng 50% tầng cao trung bình từ 4- 5 tầng.

- Khu đất du lịch tập trung có ký hiệu (DL-01, DL-02) ô đất DL-01 là khu đất xây dựng sạn Phi Yến mật độ không chế là 50 % tầng cao tối đa là 5 tầng, khu đất có ký hiệu (DL-02) là khu đất thuộc quản lý công ty Sài Gòn Tourist nằm trong vùng bảo vệ 2 hạn chế xây dựng tránh phá vỡ cảnh quan kiến trúc các khu vực di tích xung quanh, mật độ xây dựng tối đa 50% và tầng cao tối đa 3 tầng.

- Khu dân cư hiện trạng cải tạo: các ô đất có ký hiệu (OHT-01,...,OHT-26)

• Đối với khu vực nhà cải tạo ở liền kề chia lô : Mật độ xây dựng tối đa 80%, tầng cao xây dựng tối đa 5 tầng.

• Đối với khu vực nhà vườn hiện trạng chia lô tách thửa khuyến khích xây tách thửa không dưới 75 m mật độ xây dựng tối đa là 80 % tầng cao tối đa là 5 tầng

• Đối với khu vực nhà ở biệt thự : Mật độ xây dựng tối đa là 60%, tầng cao xây dựng tối đa là 3 tầng

• Đối với khu chung cư nhà ở xã hội: Mật độ xây dựng là 35-40 % tầng cao tối đa là 5 tầng.

- Khu dân cư mới : là khu biệt thự nhà vườn mật độ xây dựng tối đa là 50 % và tầng cao tối đa là 3 tầng

- Các công trình cơ quan trụ sở cũ các ô đất có ký hiệu (CQ-01,..., CQ-06) các công trình cải tạo chỉnh trang mật độ xây dựng không chế từ 35-40 % tầng cao từ 2-3 tầng tối đa 4 tầng.

- Các công trình giáo dục các ô đất có ký hiệu (TH-01,...,TH-07) không chế mật độ xây dựng từ 45-50% và tầng cao tối đa không quá 3 tầng

- Công trình y tế ô đất có ký hiệu (YT-01) công trình hiện trạng là trung tâm dân quân y không chế mật độ xây dựng không quá 50% và tầng cao tối đa là 3 tầng

- Công trình công cộng dịch vụ thương mại: các ô đất có ký hiệu (CC-01,...,CC-09) quy định mật độ xây dựng từ 40-50% và tầng cao tối đa là 3 tầng.

- Các công trình văn hóa di tích: các ô đất có ký hiệu (DT-01,...,DT-06), VH-01 tuân thủ theo các chỉ tiêu của quy hoạch bảo tồn, giữ nguyên các chỉ tiêu quy hoạch bảo tồn tôn tạo di tích đã được phê duyệt

- Khu công viên cây xanh thể dục thể thao được xây dựng trên các ô đất cây xanh có ký hiệu (CXTT-01,...CXTT 17) gồm các công trình phục vụ cho chức năng công viên vui chơi thể dục thể thao mật độ xây dựng các công trình phục vụ là 5% và tầng cao tối đa là 1 tầng.

- Công trình hạ tầng kỹ thuật: các ô đất có ký hiệu (HT-01,...,HT-03) bao gồm các công trình phục vụ hạ tầng mật độ xây dựng là 10% và tầng cao là 1 tầng.

Công trình an ninh quốc phòng gồm các ô đất có ký hiệu (ANQP-01,..., ANQP-03) gồm các công trình Ban chỉ huy quân sự huyện Côn Đảo và nhà công vụ cho lực lượng vũ trang, tầng cao tối đa là 3 tầng.

6.2.5. Giải pháp tổ chức không gian cho các khu chức năng trung tâm của khu vực:

- Hệ thống trung tâm được tổ chức theo dạng cụm trung tâm. Từng cụm trung tâm sẽ đáp ứng những nhu cầu dịch vụ khác nhau: trung tâm thương mại, dịch vụ du lịch, nhà hàng khách sạn, trung tâm quảng trường giao lưu văn hóa nghệ thuật sẽ được bố trí dọc trục đường Lê Hồng Phong khu vực này là các trụ sở Huyện Ủy, UBND huyện sẽ được di dời theo tới vị trí khác phù hợp với định hướng phát triển kinh tế tổng thể của Côn Đảo

- Hệ thống liên hoàn các không gian cây xanh, vườn hoa, cây xanh vườn hoa Nguyễn Huệ sẽ được tăng cường trang trí các hệ thống chiếu sáng và bổ xung các loại cây địa phương, nâng cao giá trị cây xanh công viên cũng là nơi thể dục thể thao của cộng đồng dân cư

- Tăng cường bổ xung các hệ thống cây xanh và các bãi đỗ xe, điểm tập kết xe đạp dọc trục đường Tôn Đức Thắng để phục vụ nhu cầu đi lại ngắm cảnh ven bờ biển, bố trí công trình mang tính biểu tượng đặc trưng Côn Đảo, công trình điểm nhấn hướng ra phía bờ biển tạo dựng hình ảnh, hoa tiêu thu hút khách du lịch đến thăm quan tại bến cảng cầu tàu du lịch.

- Tại các khu vực dân cư hiện hữu khuyến khích tổ chức xây dựng các công trình hình thức kiến trúc chung, không chế chiều cao các khu dân cư hiện hữu tối đa xây dựng công trình là 5 tầng, ưu tiên các công trình phía ngoài mặt đường chính xây dựng tối đa 5 tầng theo mô hình ở kết hợp kinh doanh phục vụ du lịch.

6.2.6. Thiết kế đô thị đối với tiện ích đô thị

- Bố trí các 8 điểm nhà vệ sinh công cộng trang bị hệ thống thùng chứa chất thải rắn di động trên tuyến phố với kiểu dáng, chủng loại phù hợp với không gian kiến trúc từng đoạn phố. Thùng chứa CTR tại các khu vực công cộng với kiểu dáng thân thiện môi trường và hợp mỹ quan đô thị.

- -Bố trí hệ thống thùng rác công cộng dọc các tuyến bờ biển (đường Tôn Đức Thắng), các tuyến đường phố mua sắm thương mại, hệ thống dịch vụ nhà hàng, quán ăn (đường Phạm Văn Đồng), trục phố khách sạn du lịch (đường Lê Hồng Phong). Bố trí các thùng rác công cộng tại hệ thống các công viên cây xanh.

* Hệ thống bãi đỗ xe:

- Quản lý, khai thác sử dụng hè, lòng đường của tuyến phố phải tuân thủ theo qui định tại, Thông tư số 04/2008/TT-BXD ngày 20/02/2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn quản lý đường đô thị.

- Các công trình hai bên đường khi lập thiết kế và đầu tư xây dựng đảm bảo nhu cầu đỗ xe của công trình phù hợp với quy chuẩn xây dựng và tiêu chuẩn thiết kế liên quan.

- Các điểm dừng đỗ xe đạp phải đảm bảo khoảng cách an toàn khi dừng đỗ không cản trở tới việc lưu thông các loại phương tiện đang tham gia giao thông.

- Bố trí các điểm đỗ xe cơ giới (xe đạp, xe điện, xe máy) tập trung dọc tuyến đường về phía bờ biển đường Tôn Đức Thắng, hạn chế lưu thông phương tiện ô tô lớn.

- - Khu vực bãi đỗ xe gần chợ trung tâm cũ vẫn giữ lại cải tạo chỉnh trang sân và điểm ra vào để phục vụ đỗ xe cho khu vực chợ trung tâm

- Các công trình hỗn hợp thương mại dịch vụ du lịch với quy mô lớn phải bố trí bãi đỗ xe nội bộ đến từng tòa nhà.

7. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

7.1. Quy hoạch hệ thống giao thông:

* Đường chính khu vực: mặt cắt 1-1: lộ giới 28m trong đó: lòng đường 7,5m x 2=15m, dải phân cách 3m, vỉa hè 5m x 2=10m. Mặt cắt 2-2: lộ giới 23m trong đó: lòng đường 5,5m x 2=11m, dải phân cách 2m, vỉa hè 5m x 2=10m.

* Đường liên khu vực: mặt cắt 3-3: lộ giới 24m trong đó: lòng đường 6m x 2=12m, vỉa hè 6m x 2=12m. Mặt cắt 4-4: lộ giới 19,5m trong đó: lòng đường 3,75m x 2=7,5m, vỉa hè 6m x 2=12m.

* Đường khu vực: mặt cắt 5-5: lộ giới 16m trong đó: lòng đường 4m x 2=8m, vỉa hè 4m x 2=8m. Mặt cắt 6-6: lộ giới 15,5m trong đó: lòng đường 2,75m x 2=5,5m, vỉa hè 5m x 2=10m. Mặt cắt 7-7: lộ giới 11,5m trong đó: lòng đường 2,25m x 2=5,5m, vỉa hè 3m x 2=6m.

* Đường nội bộ: mặt cắt 8-8: lộ giới 10m trong đó: lòng đường 2,2m x 2=4,0m, vỉa hè 3m x 2=6m. Mặt cắt 9-9: lộ giới 9,5m trong đó: lòng đường 2,75m x 2=5,5m, vỉa hè 2m x 2=4m.

* Công trình phục vụ giao thông:

- Nút giao thông chính:

Tổ chức đảo tròn đảm bảo yêu cầu giao thông và cảnh quan.

- Bãi đỗ xe:

Bố trí bãi đỗ xe công cộng nhỏ kết hợp với khu cây xanh vườn hoa phân tán trong các khu ở và khu vực sân của các khu chung cư, công trình hành chính.

Diện tích 2 bãi đỗ xe tập trung: 2.200m².

* Bến thuyền:

Bến thuyền lịch sử 914: Bảo tồn, tôn tạo thành điểm du lịch cho khu vực trung tâm Côn Sơn.

Bến thuyền du lịch trước khách sạn Phi Yên: Xây dựng hoàn thiện đáp ứng tàu du lịch nhỏ tham quan các đảo và là bến du thuyền của khu trung tâm Côn Sơn.

* Giao thông công cộng:

Tổ chức hệ thống giao thông ô tô buýt và ô tô điện phục vụ du lịch và hoạt động sinh hoạt người dân trên đảo.

* Hệ thống lối đi bộ:

+ Xây dựng điểm đi bộ qua đường với vạch chỉ đường đảm bảo kỹ thuật, sử dụng màu sắc phá cách tạo điểm nhấn, kết hợp với vạch giảm tốc độ và đèn tín hiệu cảnh báo cho phương tiện cơ giới lưu thông trên tuyến.

+ Hệ thống đèn tín hiệu đảm bảo kỹ thuật với kiến trúc hiện đại, kết hợp trồng cây xanh tạo điểm nhấn cảnh quan cho tuyến đường. Trang bị các tiện ích trên vỉa hè bằng các hệ thống đèn led trang trí để thu hút và tạo cảnh quan đẹp cho người đi bộ

+ Quản lý chặt chẽ các điểm đỗ xe trên vỉa hè, đảm bảo không gian cho người đi bộ dọc tuyến.

+ Hệ thống lối đi bộ qua đường, lối đi bộ dọc trên vỉa hè phải thiết kế đáp ứng được nhu cầu của người khuyết tật theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng công trình đảm bảo người khuyết tật sử dụng (QCVN 10:2014/BXD được Bộ xây dựng ban hành kèm theo thông tư 21/2014/TT-BXD ngày 29/12/2014).

7.2 Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

- Khu vực hiện trạng cải tạo: thoát chung, khu vực xây mới thiết kế hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn, chế độ tiêu thoát tự chảy.

- Hệ thống cống tròn bê tông cốt thép D600 ÷ D1000(mm) và cống hộp kích thước BxH=1.0x1.5 ÷ 2.0x2.0(m) chạy dọc các tuyến đường giao thông để thu gom nước mưa trên mặt đường và từ công trình.

- Bao gồm 2 lưu vực chính.

Lưu vực 1: thoát về hồ An Hải qua tuyến cống hộp BxH=2.0x2.0 trên đường Nguyễn Đức Thuận. Diện tích lưu vực: 20,7ha.

Lưu vực 2: thoát trực tiếp ra biển qua 5 cửa xả trên đường Tôn Đức Thắng. Diện tích lưu vực 50ha.

7.3 Quy hoạch hệ thống cấp nước:

a. Tổng nhu cầu dùng nước sinh hoạt: 2.100 m³/ngđ

b. Nguồn cấp nước:

- Nhà máy nước Côn Đảo hiện có: 3.400 m³/ngđ, nguồn nước ngầm và nhà máy nước Quang Trung -An Hải GĐ1: 3.000 m³/ngđ; GĐ2: 10.000m³/ngđ, nguồn nước hồ Quang Trung-An Hải ;

- Nguồn nước mưa, nước hồ và tái sử dụng nước thải sinh hoạt dùng cho mục đích tưới cây, rửa đường .. với tổng nhu cầu: **400 m³/ngđ**.

c. Mạng lưới ống cấp nước

+ Tuyến ống Ø216mm lấy nước từ nhà máy nước Côn Đảo cấp nước về trạm bơm tăng áp 1 công suất: 500 m³/ngđ để cấp cho khu trung tâm Côn Sơn.

+ Tuyến ống phân phối chính Ø216mm, Ø165mm, Ø114mm hiện có và Ø150mm dự kiến lấy nước từ trạm bơm tăng áp 1 cấp nước cho khu vực nghiên cứu;

+ Tuyến ống phân phối chính Ø216mm đầu nối với tuyến Ø216mm, Ø114mm trên đường Võ Thị Sáu để cấp nước cho khu vực nghiên cứu; Tuyến ống dịch vụ Ø60÷Ø90mm cấp nước cho khu vực nghiên cứu.

+ Tại các công trình công cộng, công viên quảng trường, tận dụng các không gian để xây dựng các bể ngầm chứa nước mưa, thiết kế mạng lưới thu gom nước mưa từ mái các công trình cũng như thu gom qua hệ thống đường giao thông trong khu vực để tận thu nước mưa phục vụ cho các hoạt động đô thị như tưới cây rửa đường,... để giảm áp lực cấp nước ngọt trên đảo.

d. Cấp nước chữa cháy:

+ Lưu lượng nước cấp cho một đám cháy 20l/s; số lượng đám cháy đồng thời 01 đám; áp lực tự do trong mạng lưới cấp nước chữa cháy 12m.

+ Hạng chữa cháy đặt trên đường ống Ø110mm chạy dọc theo các đường quy hoạch, hạng chữa cháy được bố trí gần ngã ba, ngã tư thuận lợi cho công tác phòng cháy chữa cháy. Khoảng cách giữa các hạng chữa cháy trên mạng lưới theo quy chuẩn hiện hành.

+ Đối với các công trình cao tầng cần thiết kế hệ thống chữa cháy cục bộ theo tiêu chuẩn về phòng cháy chữa cháy trong từng công trình.

+ Hệ thống chữa cháy: áp lực thấp khi có đám cháy xảy ra, xe cứu hoả đến hạng chữa cháy gần nhất bơm nước đến điểm có cháy để dập tắt đám cháy.

7.4 Quy hoạch hệ thống cấp điện và chiếu sáng:

Nhu cầu điện : Tổng nhu cầu dùng điện của khu vực là 10,894MW .

- Nguồn điện : Tuân thủ các quy hoạch cấp trên nguồn điện cấp cho khu vực nghiên cứu được lấy từ 3 nguồn chính: Điện gió, điện năng lượng mặt trời và điện từ máy phát diesel.

+ Điện gió: Theo quy hoạch sẽ xây dựng nhà máy điện gió tại mũi Chim Chim với công suất 7MW. Đây sẽ là nguồn điện chính cấp cho Côn Đảo.

+ Điện mặt trời: Theo quy hoạch sẽ xây dựng nhà máy điện mặt trời tại Núi Lò Vôi với diện tích 20ha tương đương 8MW

+ Nâng công suất nhà máy điện Hôi An từ 3MW lên 6MW. Và dần loại bỏ nhà máy điện Trung Tâm.

Như vậy trong giai đoạn đầu nguồn cấp chính cho khu vực vẫn là hai nhà máy điện diesel. Trong các giai đoạn sau dần đưa điện gió và điện mặt trời vào thay thế điện diesel và loại bỏ nhà máy điện Trung Tâm.

- Lưới điện 22kV:

+ Giữ nguyên lưới 22kV hiện trạng. Nâng cấp cải tạo một số tuyến 22kV hiện trạng đã xuống cấp.

+ Mạng lưới 22kV từ ba nguồn chính: nhà máy điện trung tâm, nhà máy điện Hôi An, Nhà máy điện mặt trời Núi Lò Vôi và nhà máy phong điện vận hành theo mạch kín vận hành hồ.

+ Từ nhà máy điện Trung Tâm, nhà máy điện An Hội, nhà máy điện mặt trời và nhà máy điện gió xây dựng 3 tuyến 22kV cấp điện cho khu trung tâm, đi Bến Đầm và đi Cò Ông.

+ Hạ ngầm các tuyến 22kV xây dựng mới, từng bước có phương án cụ thể hạ ngầm mạng lưới 22kV hiện trạng.

- Trạm 22/0,4kV : Theo tính toán phụ tải yêu cầu là 10.894 MW dự kiến sẽ xây dựng mới 11 trạm biến áp. Các trạm biến áp dùng gam máy 400 ÷ 630kVA, bán kính phục vụ của các trạm $\leq 300m$

- Lưới 0,4kV: Toàn bộ mạng lưới 0,4kV bố trí đi ngầm hoặc đi cáp nổi trên cột, điện áp 380/220V có trung tính nối đất trực tiếp. Bán kính phục vụ của mạng hạ áp đảm bảo < 300 - 400 m. Kết cấu lưới hạ áp theo mạng hình tia .

+ Mạng lưới chiếu sáng : Thiết kế hệ thống chiếu sáng đảm bảo độ rọi cũng như mỹ quan, tạo điểm nhấn cho đô thị. Hệ thống chiếu sáng hạ ngầm bằng cáp XLPE-4x10÷4x16 , ở độ sâu khoảng 0.7m

7.5 Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

a. Dự báo lượng nước thải, chất thải rắn, đất nghĩa trang

- Lượng nước thải phát sinh trong phạm vi quy hoạch: 1880 m³/ngđ.

- Lượng chất thải rắn phát sinh: 13,3 tấn/ ngày

- Nhu cầu đất nghĩa trang: 0,52 ha

b. Quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn, nghĩa trang.

b1/ Thoát nước thải

Hệ thống đường công thoát nước có đường kính D300- D400mm bằng ống nhựa HDPE, độ dốc tối thiểu $i = 1/D$, bố trí dọc theo tuyến giao thông để thuận lợi cho việc quản lý và bảo dưỡng. Chiều sâu chôn cống tối thiểu trên vỉa hè là 0,7m tính tới đỉnh cống.

Trên tuyến cống thoát nước thải bố trí hệ thống hố ga với khoảng cách tối đa ~20m/hố ga đảm bảo thuận lợi thu nước từ các đối tượng xả thải. Khoảng cách chính xác sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với thực tế và trong thiết kế cơ sở.

Dự kiến sử dụng 02 trạm bơm nước thải chuyển tiếp đã xác định trong quy hoạch phân khu 2016: trạm bơm số 4- công suất 590 m³/ngđ; trạm bơm số 5- công suất 1490 m³/ngđ.

Nước thải phát sinh được thu gom về trạm xử lý nước thải của toàn khu vực đã được xác định trong quy hoạch phân khu 2016 có công suất 3300 m³/ngđ, diện tích 1,5 ha.

Dự kiến bố trí 03 nhà vệ sinh công cộng độc lập tại khu vui chơi, giải trí, du lịch.

b2/ Quản lý chất thải rắn

CTR phát sinh từ khu đô thị sẽ được phân loại tại nguồn và thu gom triệt để về trạm trung chuyển của khu trước khi vận chuyển tới cơ sở xử lý chất thải rắn của huyện đã xác định trong quy hoạch chung.

Phạm vi nghiên cứu quy hoạch sử dụng nghĩa trang tập trung của huyện theo quy hoạch chung.

7.6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

Nhu cầu toàn khu vực khoảng 2200 thuê bao.

- Xây dựng hệ thống công bể theo nguyên tắc tổ chức mạng ngoại vi và có khả năng cho các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông khác sử dụng công bể để phát triển dịch vụ.

- Hạ ngầm tất cả các loại cáp xuống vỉa hè, trên đường nội bộ có mặt cắt nhỏ, có thể trôn trực tiếp ống nhựa xuống mặt đường, để đảm bảo chất lượng thông tin và mỹ quan. Và đồng bộ với các cơ sở hạ tầng khác nhằm tiết kiệm chi phí khi thi công.

8. Đánh giá môi trường chiến lược:

Khu vực nghiên cứu chia thành 04 khu vực bảo vệ chính bao gồm: (1) Khu vực kiểm soát môi trường do hoạt động phát triển dịch vụ và dân cư; (2) Khu vực kiểm soát hoạt động phát triển giao thông, hạ tầng kỹ thuật; (3) Khu vực có vai trò tích cực môi trường; (4) Khu vực cấm, hạn chế xây dựng; (5) Khu vực bãi tắm.

Các giải pháp quản lý kỹ thuật, giảm thiểu ô nhiễm:

- Môi trường nước: Quản lý chặt chẽ hoạt động thi công, xây dựng, vận chuyển, tập trung nguyên vật liệu, thu gom xử lý nước thải, chất thải rắn; giám sát chặt chẽ hoạt động sản xuất, xử lý ô nhiễm; Nạo vét, khơi thông, bảo vệ dòng chảy, hệ thống thoát nước trong khu vực;

- Môi trường không khí: Thực hiện giải pháp giảm bụi, ồn trong thi công xây dựng; Phát triển giao thông công cộng; khuyến khích sử dụng năng lượng sạch; Tăng cường cây xanh, mặt nước; Sử dụng vật liệu thân thiện môi trường, phù hợp điều kiện khí hậu địa phương, xanh hóa trong xây dựng; Xây dựng mạng lưới giám sát môi trường không khí;

- Môi trường đất: Thực hiện tốt công tác san nền, hạn chế đào đắp tập trung, thi công xây dựng trong mùa mưa; Chú trọng thăm dò địa chất, phòng chống sạt lở, lũ lụt; Thực hiện tốt công tác thu gom, xử lý chất thải;

- Giảm thiểu tác động tới hệ sinh thái: Quản lý chặt chẽ hoạt động thi công xây dựng, phát triển du lịch trên địa bàn; Bảo vệ rừng, hệ sinh thái tự nhiên; thực hiện tốt công tác bảo tồn, phát triển đa dạng sinh học; Nâng cao ý thức của người dân và du khách;

- Giảm thiểu các tác động xã hội: Thực hiện tốt công tác đền bù, giải phóng mặt bằng, thi công xây dựng; Xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật; Quản lý chặt chẽ hoạt động phát triển dịch vụ, du lịch; Nâng cao nghiệp vụ du lịch; Phát triển du lịch theo hướng cao cấp, văn minh, hiện đại và thân thiện môi trường; Bảo vệ, bảo tồn các công trình văn hóa, lịch sử, cảnh quan thiên nhiên,...

- Quản lý chất thải rắn: Quản lý chặt chẽ hoạt động thu gom, vận chuyển, phân loại, xử lý chất thải rắn trên địa bàn; Nâng cao ý thức của người dân trong việc phân loại và bỏ rác đúng nơi quy định.

- Biến đổi khí hậu, tai biến thiên nhiên và rủi ro môi trường: Chú trọng công tác san nền, lựa chọn đất xây dựng, thăm dò địa chất công trình; Thường xuyên kiểm tra, bảo dưỡng, nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật, các công trình xử lý nước cấp, nước thải; Đẩy mạnh công tác đo đạc khí tượng, thủy văn, phòng chống lũ lụt, hạn hán...; Nâng cao khả năng cứu nạn, ứng phó thiên tai, sự cố môi trường;

- Xây dựng mạng lưới quan trắc môi trường; Thường xuyên theo dõi các diễn biến thông số môi trường, kịp thời phát hiện các dấu hiệu ô nhiễm => nhanh chóng tìm ra nguyên nhân và có giải pháp kiểm soát, xử lý phù hợp;

9. Nguồn vốn: Ngân sách địa phương.

Trên đây là nội dung chủ yếu của Đồ án đồ án Thiết kế khu dân cư dịch vụ đô thị hiện hữu thuộc khu Trung tâm Côn Sơn – huyện Côn Đảo – Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, UBND huyện Côn Đảo kính trình Hội đồng nhân dân huyện Côn Đảo thông qua làm cơ sở cho việc trình SXD thẩm định và UBND tỉnh phê duyệt để sớm triển khai đầu tư đúng theo quy định. /

Handwritten signature

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, TNMT (2b) *Handwritten mark*



CHỦ TỊCH

Lê Văn Phong