

UỶ BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 2446 /QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 06 tháng 8 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng
tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1-C1, huyện Thống Nhất**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Thủ tướng Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng 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;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2520/TTr-SXD ngày 19/6/2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1-C1, huyện Thống Nhất với các nội dung như sau:

1. Phạm vi, vị trí khu đất dự án

Khu dân cư A1 - C1 (đô thị Dầu Giây) nằm trên địa bàn xã Xuân Thạnh và xã Bàu Hàm 2 (nay là thị trấn Dầu Giây), huyện Thống Nhất có ranh giới được xác định như sau:

a) Phía Đông : Giáp khu dân cư dự kiến phát triển.

- b) Phía Tây : Giáp đường Quốc lộ 20.
- c) Phía Nam : Giáp đường Quốc lộ 1A.
- d) Phía Bắc : Giáp khu Trung tâm hành chính huyện và khu dân cư quy hoạch phát triển.

2. Quy mô, tỷ lệ lập

- a) Quy mô diện tích: khoảng 1.490.000 m² (149 ha).
- b) Quy mô dân số: khoảng 17.000 – 17.500 người.
- c) Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500

3. Mục tiêu, tính chất

a) Là Khu dân cư trung tâm tại đô thị Dầu Giây, được quy hoạch để đầu tư xây dựng trên cơ sở cụ thể hóa quy hoạch chung xây dựng Đô thị Dầu Giây được duyệt trên cơ sở thay đổi cơ cấu sử dụng đất và loại hình nhà ở cho phù hợp với tình hình phát triển nhà ở và nhu cầu ở khu vực.

b) Xây dựng một Khu dân cư mới đáp ứng nhu cầu thực tế về nhà ở với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội được xây dựng mới và hoàn chỉnh với vai trò, tính chất, quy mô, cơ cấu phân khu chức năng sử dụng đất, tổ chức không gian quy hoạch cảnh quan kiến trúc theo định hướng tiêu chuẩn đô thị loại V.

c) Tạo cơ sở pháp lý cho việc tiến hành triển khai xây dựng, quản lý xây dựng và đầu tư xây dựng.

4. Nội dung lập điều chỉnh quy hoạch

a) Căn cứ lập điều chỉnh quy hoạch

- Căn cứ theo Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018; Luật nhà ở ngày 25/11/2014; 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 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng 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; các quy định pháp luật khác có liên quan.

- Căn cứ nội dung đồ án quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 đô thị Dầu Giây được phê duyệt; đồng thời thu thập các tài liệu số liệu, khảo sát đo đạc hiện trạng, phân tích đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng, dân cư, kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật,... Dựa trên các nhu cầu thực tế và các định hướng phát triển trong tương lai, lựa chọn các mô hình bố trí khu dân cư, mô hình ở,... hình thành cơ sở phát triển khu dân cư theo hướng phù hợp và hiệu quả.

b) Các nội dung chính cần nghiên cứu

- Xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu về sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật của khu vực thiết kế.

- Xác định chỉ tiêu cho từng lô đất về diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình.

- Đánh giá tác động môi trường đô thị và đề xuất biện pháp để giảm thiểu ảnh hưởng xấu đến môi trường đô thị.

- Thiết kế đô thị cho trục đường chính, đề xuất giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, quản lý xây dựng.

- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

+ Chuẩn bị kỹ thuật: Lựa chọn và xác định cao độ xây dựng phù hợp với quy hoạch cấp trên; các giải pháp chuẩn bị kỹ thuật; thiết kế san nền (đường đồng mức thiết kế) và tính toán khối lượng đào đắp.

+ Xác định mạng lưới đường giao thông, lộ giới, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng cho công trình và hệ thống công trình ngầm.

+ Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước, mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết.

+ Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp điện, vị trí, quy mô trạm phân phối, mạng lưới đường dây điện trung thế, hạ thế và chiếu sáng đô thị.

+ Xác định hệ thống thoát nước mưa, nước bẩn.

- Quy hoạch hệ thống cây xanh.

- Đánh giá môi trường chiến lược: Đánh giá hiện trạng và môi trường tự nhiên, khí tượng thủy văn, địa chất, về chất lượng nguồn nước, không khí, nước thải, các vấn đề về dân cư xã hội,... Phân tích dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến sự phát triển kinh tế xã hội và môi trường đô thị, đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường,...

- Phân đợt đầu tư xây dựng, xác định danh mục các công trình xây dựng, các công trình ưu tiên thực hiện, nguồn lực thực hiện và tổ chức thực hiện.

- Quy định quản lý theo hồ sơ quy hoạch xây dựng được duyệt.

5. Các chỉ tiêu áp dụng

Tuân thủ các quy định theo quy chuẩn, quy phạm Việt Nam hiện hành, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy phạm xây dựng có liên quan; áp dụng các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật theo định hướng của đô thị loại V, cụ thể như sau:

a) Chỉ tiêu sử dụng đất

STT	Loại đất	Chỉ tiêu (m ² /người)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	25 - 27	≤ 31
2	Đất công trình Dịch vụ đô thị	10 - 11	≤ 13
3	Đất cây xanh công viên + TDTT	15 - 16	≥ 17
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	21 - 32	≥ 36
5	Đất khác (Huyện đội)		2,68
	Tổng cộng	71 - 86	100,00

b) Chỉ tiêu mật độ xây dựng

- Nhà liên kế : 70 - 90%.
- Nhà biệt thự : 40 - 70%.
- Chung cư (nhà ở xã hội) : 30 - 40%.
- Công trình thương mại dịch vụ : $\leq 50\%$.
- Công trình giáo dục : 30 - 40%.
- Khu cây xanh : $\leq 05\%$.

c) Chỉ tiêu tầng cao xây dựng

- Nhà liên kế : 02 - 03 tầng.
- Nhà biệt thự : 02 tầng.
- Chung cư (nhà ở xã hội) : 04 - 05 tầng.
- Công trình thương mại dịch vụ : 02 - 08 tầng.
- Công trình giáo dục : 01 - 03 tầng.
- Công trình trong khu cây xanh : 01 tầng.

d) Chỉ giới xây dựng công trình

- Khoảng lùi nhà liên kế phố: Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ, khoảng lùi sau ≥ 02 m.

- Khoảng lùi nhà biệt thự: Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ ≥ 03 m, khoảng lùi sân sau ≥ 02 m.

- Khoảng lùi đối với chung cư: Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ ≥ 06 m.

- Khoảng lùi công trình công cộng, thương mại dịch vụ: Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ ≥ 06 m.

đ) Chỉ tiêu hệ thống hạ tầng kỹ thuật

- Chỉ tiêu cấp nước : 150 lít/người/ngày đêm.
- Chỉ tiêu thoát nước : 80 - 100% lượng nước cấp.
- Chỉ tiêu cấp điện : 1.500 KWh/người/năm.
- Chỉ tiêu thông tin liên lạc : 01 máy/02 người.
- Chỉ tiêu rác thải : 1,0 - 1,2 kg/người/ngày đêm.

6. Thành phần hồ sơ

Hồ sơ trình duyệt thực hiện theo Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng 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 và các quy định khác có liên quan.

7. Tổ chức thực hiện

- a) Chủ đầu tư : Công ty TNHH đầu tư Phú Việt Tín.
- b) Nguồn vốn lập quy hoạch: Vốn chủ đầu tư.
- c) Thời gian lập, trình duyệt: 06 tháng từ khi nhiệm vụ quy hoạch được duyệt.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Công Thương, Giao thông Vận tải, Thông tin và Truyền thông; Chủ tịch UBND huyện Thống Nhất, Chủ tịch UBND thị trấn Dầu Giây; Công ty TNHH đầu tư Phú Việt Tín; Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng (KTN);
- Lưu: VT, KTN.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Trần Văn Vĩnh

