

trần

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Số: 78 /QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 09 tháng 01 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở công nhân khu công nghiệp Nhơn Trạch tại thị trấn Hiệp Phước và xã Phước Thiện, huyện Nhơn Trạch

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 Nhà ở ngày 25/11/2014;

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 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ quy định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 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 nhiệm vụ quy hoạch 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 4739/TTr-SXD ngày 28/10/2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở công nhân khu công nghiệp Nhơn Trạch tại thị trấn Hiệp Phước và xã Phước Thiện, huyện Nhơn Trạch với các nội dung chính như sau:

1. Phạm vi, ranh giới



Xác định theo Tờ trích lục và Biên vẽ khu đất bản đồ địa chính số 6885/2019, tỷ lệ 1/1.000 do Văn phòng đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện và xác nhận ngày 04/09/2019.

2. Quy mô, tỷ lệ

- a) Quy mô diện tích : Khoảng 100.284,0 m² (10,02 ha).
- b) Quy mô dân số : Khoảng 4.500 người.
- c) Tỷ lệ lập quy hoạch : 1/500.

3. Tính chất, mục tiêu nghiên cứu

a) Là dự án đầu tư xây dựng mới Khu nhà ở công nhân khu công nghiệp, gồm công trình: Giáo dục, thương mại dịch vụ; chung cư (nhà ở công nhân), nhà liên kế; khu cây xanh,...; với hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh, gắn kết với các khu vực lân cận.

b) Xác lập cơ sở cho Chủ đầu tư tiến hành triển khai các bước tiếp theo của dự án và làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý xây dựng theo quy hoạch.

4. Nội dung lập điều chỉnh quy hoạch

a) Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc, cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật; các quy định của quy hoạch chung, quy hoạch phân khu có liên quan đến khu vực quy hoạch.

b) Xác định phạm vi ranh giới, diện tích, tính chất khu vực lập quy hoạch.

c) Xác định chỉ tiêu cơ bản về dân số; chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch.

d) Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình, khoảng lùi công trình đối với từng lô đất và trục đường; vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có).

đ) Xác định chiều cao, cốt sàn và trần tầng một; hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo của các công trình và các vật thể kiến trúc khác cho từng lô đất; tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố và mặt nước trong khu vực quy hoạch.

e) Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị được bố trí đến mạng lưới đường nội bộ, bao gồm các nội dung sau:

- Xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất;

- Xác định mạng lưới giao thông (kể cả đường đi bộ nếu có), mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hóa quy hoạch chung, quy hoạch phân khu về vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe (trên cao, trên mặt đất và ngầm);

- Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô công trình nhà máy,

trạm bơm 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 năng lượng; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng đô thị;

- Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc;

- Xác định lượng nước thải, rác thải; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước bẩn, chất thải.

g) Đánh giá môi trường chiến lược

- Đánh giá hiện trạng môi trường về điều kiện địa hình; các vấn đề xã hội, văn hóa, cảnh quan thiên nhiên;

- Phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường; đề xuất hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường để đưa ra các giải pháp quy hoạch không gian, kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật tối ưu cho khu vực quy hoạch;

- Đề ra các giải pháp cụ thể giảm thiểu, khắc phục tác động đến môi trường đô thị khi triển khai thực hiện quy hoạch;

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

h) Xác định những hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực để thực hiện; các vấn đề về tổ chức thực hiện; danh mục các công trình xây dựng trong khu vực quy hoạch.

i) Dự thảo Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết.

5. Các chỉ tiêu áp dụng

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

a) Chỉ tiêu sử dụng đất

Stt	Loại đất	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)
1	Đất ở	≤ 40,0	≥ 10,0
2	Đất công cộng, dịch vụ đô thị	≥ 20,0	≥ 5,0
3	Đất cây xanh	≥ 10,0	≥ 3,0
4	Đất giao thông	26 ÷ 32	
	Tổng cộng	100,0	

Lưu ý: Căn cứ quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội thì tổng diện tích đất nhà ở thương mại và công trình thương mại dịch vụ phải ≤ 20% tổng diện tích đất xây dựng nhà ở trong dự án.

b) Chỉ tiêu mật độ xây dựng (toàn khu)

: ≤ 40%, trong đó:

- Nhà liên kế : $\leq 80\%$.
- Chung cư (nhà ở xã hội) : $\leq 50\%$.
- Công trình giáo dục : $\leq 40\%$.
- Công trình thương mại dịch vụ : $\leq 50\%$.
- Khu cây xanh : $\leq 05\%$.

c) Chỉ tiêu tầng cao và chiều cao xây dựng

- Nhà liên kế : 02 ÷ 04 tầng (≤ 20 m).
- Chung cư (nhà ở xã hội) : 07 ÷ 09 tầng (≤ 45 m).
- Công trình giáo dục, thương mại dịch vụ : ≤ 03 tầng (≤ 24 m).
- Công trình trong khu cây xanh : 01 tầng (≤ 07 m).

d) Chỉ giới xây dựng công trình

- Khoảng lùi đối với nhà liên kế:

- + So với chỉ giới đường đỏ các trục đường : $\geq 2,5$ m.
- + So với ranh đất phía sau : $\geq 1,5$ m.

- Khoảng lùi đối với công trình giáo dục, TMDV và chung cư:

- + So với chỉ giới đường đỏ các trục đường : ≥ 06 m.
- + So với ranh đất phía sau : ≥ 04 m.

đ) Chỉ tiêu hệ thống hạ tầng kỹ thuật

- Chỉ tiêu cấp nước : 150 - 180 lít/người/ngày.
- Chỉ tiêu thoát nước : 100% nước cấp.
- Chỉ tiêu cấp điện : 1.500 Kwh/người/năm.
- Chỉ tiêu rác thải : 1,0 - 2,0 kg/người/ngày.
- Chỉ tiêu thông tin liên lạc:
- + Thuê bao điện thoại cố định : 01 thuê bao/02 người.
- + Thuê bao internet có dây : 01 thuê bao/01 hộ.
- + Thuê bao truyền hình cáp : 01 thuê bao/01 hộ.
- + Mạng thông tin di động đảm bảo phủ sóng toàn bộ khu vực quy hoạch.

7. Thành phần hồ sơ

Hồ sơ trình duyệt chính thức 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.

8. Tổ chức thực hiện

- a) Chủ đầu tư: Công ty TNHH MTV Phát triển đô thị và KCN IDICO.

c) Thời gian lập và trình duyệt: 06 tháng từ khi nhiệm vụ quy hoạch được duyệt.

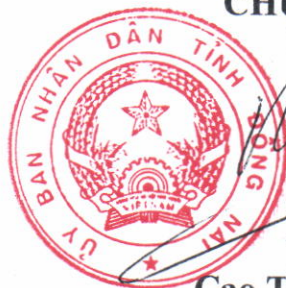
Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

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, Giao thông vận tải, Công Thương, Thông tin và Truyền thông; Chủ tịch UBND huyện Nhơn Trạch, Chủ tịch UBND thị trấn Hiệp Phước, Chủ tịch UBND xã Phước Thiện; Giám đốc Công ty TNHH MTV Phát triển đô thị và KCN IDICO; 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
CHỦ TỊCH**



Cao Tiến Dũng

