

Số: 275 /QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 22 tháng 01 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu dân cư Phú An Lành tại xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

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 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 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 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 254/TTr-SXD ngày 15/01/2020,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Phú An Lành tại xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai với nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Phú An Lành tại xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

2. Phạm vi ranh giới và quy mô quy hoạch xây dựng

a) Vị trí: Khu vực lập quy hoạch có các mặt tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc : Giáp sông Thao và khu đất trồng cây lâu năm.
- Phía Nam : Giáp khu đất trồng cây lâu năm.
- Phía Đông : Giáp Sông Thao, và nhà máy thép An Khánh.
- Phía Tây : Giáp hồ Sông Mây.

b) Quy mô diện tích đất : Khoảng 95,01 ha (950.084,4 m²).

c) Quy mô dân số : 15.000 - 16.000 người.

d) Tỷ lệ lập quy hoạch : 1/500.

3. Tính chất và mục tiêu quy hoạch

Là khu dân cư được hình thành mới, tạo quỹ nhà ở đáp ứng cho người dân sinh sống và làm việc tại khu vực với các hạng mục: Nhà ở liên kế, nhà ở biệt thự, cùng các công trình dịch vụ công cộng xã hội như: Trường mầm non, trường tiểu học, trường THCS, công trình y tế, khu thương mại dịch vụ, công viên cây xanh, thể dục thể thao và khu hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh, gắn kết đồng bộ với các khu vực lân cận.

4. Cơ cấu sử dụng đất dự kiến và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

a) Phân khu chức năng chính

- Đất ở: Đất ở nhà liên kế, nhà biệt thự.
- Đất công trình công cộng: Giáo dục, y tế, thương mại dịch vụ.
- Đất công viên cây xanh - thể dục thể thao, cây xanh cách ly đường điện.
- Đất hạ tầng kỹ thuật.

b) Dự kiến các chỉ tiêu áp dụng

- Chỉ tiêu sử dụng đất:

Stt	Loại đất	Chỉ tiêu áp dụng	
		Chỉ tiêu (m ² /người)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	25 - 30	40 - 45
2	Đất công trình công cộng	6,5 - 7,0	10 - 15
3	Đất cây xanh	6,5 - 7,0	10 - 12
4	Đất giao thông	16 - 20	25 - 30
5	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	0,5 - 1,0	01 - 1,5
6	Đất truyền dẫn năng lượng		04 - 05

- Mật độ xây dựng trung bình:

+ Nhà liên kế : 70 - 80%

- + Nhà biệt thự : 40 - 70%
- + Công trình công cộng – giáo dục : $\leq 40\%$
- + Công trình công cộng – y tế : $\leq 40\%$
- + Công trình thương mại dịch vụ : $\leq 40\%$
- + Công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật : $\leq 40\%$
- + Khu cây xanh – công viên : $\leq 05\%$
- Tầng cao, chiều cao xây dựng:
- + Nhà liên kế : 03 - 05 tầng; (≤ 20 m).
- + Nhà biệt thự : 02 - 03 tầng; (≤ 12 m).
- + Công trình thương mại dịch vụ : 02 - 05 tầng; (≤ 20 m).
- + Công trình văn hóa, y tế, giáo dục : 01 - 03 tầng; (≤ 12 m).
- + Công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật : 01 tầng
- + Công viên cây xanh : 01 tầng; (≤ 05 m).
- Khoảng lùi xây dựng:
- + Nhà liên kế:

Đối với các trục cảnh quan chính (đường chính khu vực): Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ: 0 - 01 m.

Đối với các tuyến đường còn lại (đường khu vực và đường phân khu vực): Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ: $\geq 2,4$ m, khoảng lùi sau: ≥ 01 m.

+ Nhà biệt thự: Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ: ≥ 03 m, khoảng lùi sau: ≥ 02 m.

+ Công trình công cộng: Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ: ≥ 06 m, khoảng lùi so với ranh đất: ≥ 04 m.

- Tiêu chuẩn hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- + Tiêu chuẩn cấp điện : 1.500 KWh/người.năm.
- + Chỉ tiêu cấp nước : 120 - 150 lít/người/ngày.đêm
- + Chỉ tiêu thoát nước : 80% lượng nước cấp.
- + Chỉ tiêu rác thải : 01- 1,2 kg/người/ngày

+ 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.

5. Nội dung lập 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 có liên quan đến khu vực quy hoạch.

b) Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch xây dựng, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch.

c) Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch xây dựng 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); các vùng hạn chế xây dựng, vùng cấm xây dựng, vùng bảo tồn.

d) 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.

đ) Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật 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, chỉ giới xây dựng;

- 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 điện; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng;

- 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 thải, chất thải.

e) Đánh giá môi trường chiến lược

- Đánh giá hiện trạng môi trường về điều kiện địa hình; các vấn đề xã hội, 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 khu dân cư và khu vực xung quanh khi triển khai thực hiện dự án.

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

h) Dự thảo quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng.

6. Thành phần hồ sơ

Thực hiện theo nội dung 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 khu chức năng đặc thù.

7. Tổ chức thực hiện

- Chủ đầu tư : Công ty Cổ phần Phú An Lành.
- Nguồn vốn : Vốn chủ đầu tư.
- Cơ quan thẩm định : Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai.
- Cơ quan phê duyệt : Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.
- Thời gian lập hồ sơ : 06 tháng kể từ khi nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt (không bao gồm thời gian thẩm định, phê duyệt hồ sơ).

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; Giám đốc Công an tỉnh; Chủ tịch UBND huyện Trảng Bom, Chủ tịch UBND xã Sông Trầu; Giám đốc Công ty Cổ phần Phú An Lành; 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