

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Số: 607 /QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 03 tháng 3 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 dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, 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 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 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 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 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 220/TTr-SXD ngày 14/01/2020,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch với các nội dung như sau:

1. Phạm vi, ranh giới: Xác định theo Trích lục và Biên vẽ khu đất bản đồ địa chính số 119/2019/TLBĐ, tỷ lệ 1/2000 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai kiểm tra nội nghiệp ngày 04/6/2019.

2. Quy mô, tỷ lệ

a) Quy mô diện tích : Khoảng 551.957,8 m².

b) Quy mô dân số : Khoảng 11.000 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 dân cư theo quy hoạch gồm các công trình: công cộng, thương mại dịch vụ; hỗn hợp; nhà ở riêng lẻ, nhà ở xã hội; khu cây xanh,... với hệ thống hạ tầng kỹ thuật được đầu tư 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) Căn cứ lập điều chỉnh quy hoạch

- Căn cứ theo Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Luật nhà ở ngày 25/11/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018; 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 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về lập sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015; các nghị định và các quy định pháp luật có liên quan.

- Căn cứ đồ án điều chỉnh quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch được phê duyệt; đồng thời thu thập các tài liệu số liệu, khảo sát hiện trạng, các nhu cầu thực tế và các định hướng phát triển trong tương lai để lựa chọn các 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

- 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.

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

- 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.

- 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, khoảng lùi công trình đối với từng ô đất và trục đường.

- 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 cho từng lô đất; tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố và mặt nước trong khu vực quy hoạch.

- 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, 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.

- 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.

- 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.

- 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 có liên quan:

a) Cơ cấu, tỷ lệ sử dụng đất

Stt	Loại đất	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)
1	Đất ở	≤ 50,7	≥ 24,0
2	Đất công cộng, dịch vụ đô thị	≥ 7,0	≥ 3,5
3	Đất cây xanh	≥ 10,0	≥ 6,0
4	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật	28 - 32	
	Tổng cộng	100,0	

b) Mật độ xây dựng gộp toàn khu : ≤ 45%, trong đó:

- Nhà ở riêng lẻ : 50 - 80%.

- Nhà ở xã hội (chung cư thấp tầng) : ≤ 40%.

- Công trình công cộng, hỗn hợp : $\leq 40\%$.
- Công trình thương mại dịch vụ : $\leq 50\%$.
- Khu cây xanh : $\leq 05\%$.

c) Tầng cao và chiều cao xây dựng

- Nhà ở ở riêng lẻ : 02 - 05 tầng (≤ 22 m).
- Nhà ở xã hội : 05 - 06 tầng (≤ 30 m).
- Công trình hỗn hợp : 12 - 25 tầng (≤ 90 m).
- Công trình công cộng : ≤ 03 tầng (≤ 18 m).
- Công trình thương mại dịch vụ : ≤ 07 tầng (≤ 35 m).
- Công trình trong khu cây xanh : 01 tầng (≤ 07 m).

Lưu ý: tầng cao các công trình trên không bao gồm tầng hầm.

d) Chỉ giới xây dựng công trình

- Khoảng lùi nhà ở ở riêng lẻ: Tùy theo từng tuyến đường và loại hình nhà ở cụ thể sẽ có quy định cho phù hợp trong đồ án quy hoạch chi tiết.

- Khoảng lùi công trình: chung cư; hỗn hợp; công cộng, dịch vụ đô thị

+ So với chỉ giới đường đỏ đường 25C, đường khu vực : $\geq 10,0$ m.

+ So với chỉ giới đường đỏ đường nội bộ : $\geq 6,0$ m.

đ) Chỉ tiêu hệ thống hạ tầng kỹ thuật

- Chỉ tiêu cấp nước : 150 - 180 lít/người/ngày đêm.

- Chỉ tiêu thoát nước : 80 - 100% lượng nước cấp.

- Chỉ tiêu cấp điện : 1.500 KWh/người/năm.

- Chỉ tiêu rác thải : 1,2 kg/người/ngày đêm.

- Thông tin liên lạc:

+ Thuê bao cố định (điện thoại và internet có dây) : 01 thuê bao/02 người.

+ 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.

6. Các yêu cầu khác

a) Nhà ở xã hội: Thực hiện theo quy định của Luật nhà ở ngày 25/11/2014; Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Văn bản số 8865/UBND-KTN ngày 01/08/2019 của UBND tỉnh.

b) Quỹ đất giáo dục: trên cơ sở quy mô dân số dự kiến khoảng 11.000 người, đề nghị tính toán quỹ đất giáo dục trong Dự án đảm bảo chỉ tiêu $\geq 2,7$ m²/người.

c) Căn cứ Nghị định 32/2016/NĐ-CP ngày 06/5/2016 của Chính phủ về quản

lý độ cao chương ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời Việt Nam; đối với các công trình có chiều cao ≥ 45 m, đề nghị Chủ đầu tư liên hệ với Bộ Tổng Tham mưu Quân đội nhân dân để thỏa thuận độ cao xây dựng theo quy định.

d) Trong quá trình lập hồ sơ điều chỉnh tổng thể quy hoạch cập nhật lộ giới các tuyến đường, gắn kết đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực; liên hệ với các chuyên ngành: giao thông, cấp điện, cấp nước, thông tin truyền thông, phòng cháy chữa cháy, UBND huyện Nhơn Trạch,... để thỏa thuận vị trí đầu nối theo quy định.

7. Thành phần hồ sơ

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 Cổ phần Địa ốc Sacom.
- b) Nguồn vốn lập quy hoạch : Vốn chủ đầu tư.
- c) Cơ quan thẩm định : Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai.
- d) Cơ quan phê duyệt : Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.
- đ) Thời gian lập, trình duyệt : 06 tháng từ khi nhiệm vụ 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 xã Long Tân, Chủ tịch UBND xã Phú Hội; Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom; 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