

Số: *1217* /QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 17 tháng 4 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu tái định cư tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

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

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

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 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 tháng 8 năm 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 09 tháng 6 năm 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;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1290/TTr-SXD ngày 20 tháng 3 năm 2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch với các nội dung chính như sau:

1. Phạm vi, ranh giới: Xác định theo sơ đồ thỏa thuận địa điểm do Công ty cổ phần Trịnh Gia thực hiện ngày 23/4/2016, UBND huyện Nhơn Trạch xác nhận ngày 05/8/2016, Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh xác nhận ngày 01/9/2016.

2. Quy mô, tỷ lệ

a) Quy mô diện tích : Khoảng 444.193,5 m². Trong đó:

- Đất ngoài ranh : Khoảng 2.408,1 m².

- Đất thực hiện dự án : Khoảng 441.785,4 m².



b) Quy mô dân số : Khoảng 12.000 người.

c) Tỷ lệ lập quy hoạch : 1/500.

3. Tính chất, mục tiêu nghiên cứu

a) Là dự án đầu tư xây dựng khu dân cư phục vụ nhu cầu tái định cư trên địa bàn huyện Nhơn Trạch, gồm các công trình: Công cộng, thương mại dịch vụ; chung cư kết hợp thương mại dịch vụ, chung cư nhà ở xã hội, 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 quy hoạch

a) Căn cứ lập quy hoạch

- Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018; Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 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 tháng 8 năm 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 và các quy định pháp luật có liên quan.

- Căn cứ điều chỉnh quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch, quy hoạch phân khu 1/2000 Khu dân cư tại xã Phước An 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 tái định 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 công trình, khoảng lùi công trình đối với từng lô 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 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.

- 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);
- + Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô 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;
- + 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;
- + 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.
- 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 và tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành liên quan như sau:

a) Tỷ lệ, cơ cấu sử dụng đất

Stt	Loại đất	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)
1	Đất ở	≤ 52,0	≥ 19
2	Đất công cộng, dịch vụ đô thị	≥ 6,5	≥ 2,5
3	Đất cây xanh	≥ 5,5	≥ 2,0
4	Đất giao thông, hạ tầng	34 - 40	
	Tổng cộng	100,0	

b) Mật độ xây dựng toàn khu

: ≤ 50%, trong đó:



- Nhà liên kế : $\leq 90\%$
 - Chung cư kết hợp thương mại dịch vụ : $\leq 40\%$
 - Chung cư (nhà ở xã hội) : $\leq 60\%$
 - Công trình cộng cộng : $\leq 40\%$
 - Công trình hỗn hợp (TMDV, văn phòng, căn hộ...) : $\leq 40\%$
 - Khu công viên, cây xanh : $\leq 05\%$
- c) Tầng cao và chiều cao xây dựng
- Nhà liên kế : 2 - 6 tầng (≤ 27 m).
 - Chung cư (nhà ở xã hội), Chung cư TMDV : 5 - 9 tầng (≤ 40 m).
 - Công trình công cộng : ≤ 3 tầng (≤ 16 m)
 - Công trình hỗn hợp : 9 - 12 tầng (≤ 45 m)
 - Công trình trong khu cây xanh : 01 tầng (≤ 07 m)
- d) Chỉ giới xây dựng công trình
- Đối với nhà liên kế
 - + Khoảng lùi trước so với chỉ giới đường đỏ : $\geq 2,5$ m
 - + Khoảng lùi sau so với ranh đất : ≥ 01 m
 - Đối với công trình công cộng:
 - + Khoảng lùi so với các trục đường : ≥ 06 m
 - + Khoảng lùi so với ranh đất : ≥ 04 m
 - Đối với chung cư (nhà ở xã hội); chung cư kết hợp thương mại dịch vụ; công trình hỗn hợp (Thương mại dịch vụ, văn phòng, căn hộ,...)
 - + Khoảng lùi so với các trục đường : ≥ 12 m
 - + Khoảng lùi so với ranh đất : ≥ 06 m
- e) 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.
 - Tiêu chuẩn 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.

6. Các yêu cầu khác

a) Xác định mốc ranh dự án theo hệ tọa độ VN 2000.

b) Chiều dài các dãy phố ≤ 60 m.

c) Trong quá trình lập hồ sơ quy hoạch cập nhật lộ giới 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 nổi và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật theo quy định.

7. Thành phần hồ sơ

Thực hiện theo Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 09 tháng 6 năm 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: UBND huyện Nhơn Trạch.

b) 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, Giao thông vận tải, Công Thương, Thông tin và Truyền thông; Chủ tịch UBND huyện Nhơn Trạch, Chủ tịch UBND xã Phước An; 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