

Số: *1305* /QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày *27* tháng *4* năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư kết hợp thương mại dịch vụ tại xã Vĩnh Thanh, 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 Quyết định số 455/QĐ-TTg ngày 22/3/2016 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đến năm 2035 và tầm nhìn đến năm 2050;

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 695/TTr-SXD ngày 20 tháng 02 năm 2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư kết hợp thương mại dịch vụ tại xã Vĩnh Thanh, huyện Nhơn Trạch với các nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư kết hợp thương mại dịch vụ tại xã Vĩnh Thanh, huyện Nhơn Trạch.

2. Vị trí giới hạn và quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch

a) Phạm vi, ranh giới khu đất: Xác định theo Trích lục và biên vẽ bản đồ địa chính khu đất số 12222/2019, tỷ lệ 1/1000 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện và xác nhận ngày 03/12/2019.

b) Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch

- Quy mô diện tích : Khoảng 27.460,1 m².
- Quy mô dân số : Khoảng 620 người.
- 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: thương mại dịch vụ, nhà ở riêng lẻ, 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

Căn cứ theo Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009; Luật nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014; 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; các nghị định và các quy định pháp luật có liên quan nội dung nghiên cứu quy hoạch cơ bản bao gồm:

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:

- 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 công trình nhà máy, trạm bơm nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật;

- Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp; 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 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 và các quy phạm pháp luật có liên quan, cụ thể như sau:

a) Cơ cấu, tỷ lệ sử dụng đất

Stt	Loại đất	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /ng)
1	Đất ở	≤ 56,0	≥ 25,0
2	Đất thương mại dịch vụ	≥ 3,0	≥ 1,5
3	Đất cây xanh	≥ 4,0	≥ 2,0
4	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật	36,0 - 40,0	
	Tổng cộng	100,0	

b) Chỉ tiêu mật độ xây dựng gộp toàn khu : ≤ 45%, trong đó:

- Nhà ở riêng lẻ : ≤ 80%.

- Công trình thương mại dịch vụ : ≤ 40%.

c) Chỉ tiêu tầng cao và chiều cao xây dựng

- Nhà ở ở riêng lẻ : 02 - 04 tầng (≤ 22 m).



- Công trình thương mại dịch vụ : 02 - 03 tầng (≤ 18 m).

d) Chỉ giới xây dựng công trình

- Khoảng lùi nhà ở ở riêng lẻ:

+ So với chỉ giới đường đỏ các trục đường : $\geq 2,5$ m.

+ So với ranh đất : $\geq 1,0$ m.

- Khoảng lùi công trình thương mại dịch vụ : ≥ 06 m.

đ) Chỉ tiêu hệ thống hạ tầng kỹ thuật

- Chỉ tiêu cấp nước : 120 - 150 lít/người/ngày.

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

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

- Chỉ tiêu rác thải : 1,0 kg/người/ngày.

- Chỉ tiêu thông tin liên lạc:

+ Thuê bao cố định (điện thoại, 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) Về nhà ở xã hội: Thực hiện theo Văn bản số 1212/UBND-KTN ngày 12/02/2020 của UBND tỉnh chấp thuận Công ty Cp Đầu tư Donal được nộp bằng tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% nhà ở xã hội tại Khu dân cư kết hợp thương mại dịch vụ tại xã Vĩnh Thanh, huyện Nhơn Trạch và các quy định có liên quan.

b) Trong quá trình lập đồ án quy hoạch chi tiết: Cập nhật lộ giới các tuyến đường, gắn kết đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực và 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

Hồ sơ trình duyệt chính thức cần thực hiện theo Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 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: Công ty Cổ phần Đầu tư Donal.

b) Thời gian lập và trình duyệt: 06 tháng từ khi nhiệm vụ quy hoạch được phê 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; Giám đốc Công an tỉnh; Chủ tịch UBND huyện Nhơn Trạch, Chủ tịch UBND xã Vĩnh Thanh; Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Donal; Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. / *Sm*

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**



Thanh
Cao Tiến Dũng

