

Số: 1347 /QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 29 tháng 4 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Phân khu 1B thuộc Khu dân cư Phú Thạnh - Long Tân, 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 1466/TTr-SXD ngày 30 tháng 3 năm 2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Phân khu 1B thuộc Khu dân cư Phú Thạnh - Long Tân, huyện Nhơn Trạch với các nội dung chính sau:

1. Phạm vi ranh giới: Xác định theo Trích lục và Biên vẽ khu đất bản đồ địa chính số 737/2016, tỷ lệ 1/2000 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh thực hiện và xác nhận ngày 22/02/2016.

2. Quy mô lập quy hoạch

a) Quy mô diện tích : Khoảng 610.746,3 m².

b) Quy mô dân số : Khoảng 1.440 người.

c) Tỷ lệ lập quy hoạch : 1/500.

3. Tính chất, mục tiêu

a) Là khu dân cư xây dựng mới với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội được xây dựng hoàn chỉnh đồng bộ, phù hợp với quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư xã Phú Thạnh - Long Tân được phê duyệt.

b) Tạo quỹ nhà ở đáp ứng nhu cầu cho người dân sống học tập và làm việc tại khu vực, gồm các công trình: Nhà ở biệt thự đơn lập, biệt thự song lập, các công trình giáo dục, cây xanh công viên, cây xanh kết hợp thể dục thể thao,...

c) 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. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

a) Chỉ tiêu sử dụng đất

- Chỉ tiêu đất ở : 107,0 m²/người.
- Chỉ tiêu đất cây xanh : 36,6 m²/người.
- Chỉ tiêu đất giáo dục: Xác định theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Phú Thạnh - Long Tân.

b) Mật độ xây dựng toàn khu : ≤ 40%, trong đó:

- Nhà biệt thự phố : 45 - 60%.
- Nhà biệt thự : 40 - 50%.
- Công trình giáo dục : 25 - 30%.
- Đất cây xanh công viên : ≤ 5%.

c) Tầng cao xây dựng

- Nhà ở riêng lẻ : 2 - 3 tầng.
- Công trình giáo dục : 2 - 4 tầng.
- Đất cây xanh TDTT, công viên : 1 tầng.

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

d) Chỉ tiêu hệ thống hạ tầng kỹ thuật

- Chỉ tiêu cấp điện : 1.500 kWh/người/năm.
- Chỉ tiêu cấp nước : 150 lít/người/ngày.
- Chỉ tiêu thoát nước : 80% lượng nước cấp.
- Chỉ tiêu thông tin liên lạc : 01 máy/02 người.
- Chỉ tiêu rác thải : 1,0 - 1,2 kg/người/ngày.đêm.

5. Quy hoạch sử dụng đất, phân khu chức năng và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc

a) Quy hoạch sử dụng đất

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	154.184,0	25,25
	- Nhà ở biệt thự phố	50.501,5	
	- Nhà ở biệt thự loại 1	32.413,4	
	- Nhà ở biệt thự loại 2	71.269,1	
2	Đất giáo dục	166.591,0	27,28
3	Đất cây xanh công viên	52.659,4	8,62
4	Đất giao thông	237.311,9	38,85
	Tổng cộng	610.746,3	100,0

b) Quy hoạch phân khu chức năng: Với diện tích khoảng 610.746,3 m² được phân thành các khu chức năng chính sau:

- Đất xây dựng nhà ở: Tổng diện tích khoảng 154.184,0 m² gồm các loại hình: Nhà ở biệt thự phố, nhà ở biệt thự loại 1, nhà ở biệt thự loại 2; trong đó:

+ Nhà ở biệt thự phố (ký hiệu 1B1-SV1÷1B1-SV6; 1B2-SV1÷1B2-SV10): Tổng diện tích khoảng 50.501,5 m² gồm 102 lô đất với mật độ xây dựng ≤ 60%, tầng cao 02 - 03 tầng.

+ Nhà ở biệt thự loại 1 (ký hiệu 1B1-VL1÷1B1-VL5): Tổng diện tích khoảng 32.413,4 m² gồm 53 lô với mật độ xây dựng ≤ 50%, tầng cao 02 - 03 tầng.

+ Nhà ở biệt thự loại 2 (ký hiệu 1B2-VL1÷1B2-VL19): Tổng diện tích khoảng 71.269,1 m² gồm 205 lô với mật độ xây dựng ≤ 50%, tầng cao 02 - 03 tầng.

- Về nhà ở xã hội: Thực hiện theo Văn bản số 2802/UBND-KTN ngày 18/3/2020 của UBND tỉnh chấp thuận cho Công ty TNHH thành phố công nghiệp mới Nhơn Trạch được bố trí quỹ đất nhà ở xã hội 20% trong dự án Thành phố Thiên Nga tại phân khu 1A (được UBND tỉnh cấp Quyết định chủ trương đầu tư tại Quyết định số 3736/QĐ-UBND ngày 24/10/2017) là dự án cấp 2 của án Khu dân cư Phú Thạnh - Long Tân. Sau khi phương án bố trí quỹ đất 20% nhà ở xã hội chung cho cả dự án Khu dân cư Phú Thạnh - Long Tân được UBND tỉnh thông qua sẽ làm căn cứ để rà soát, đề xuất điều chỉnh lại quỹ đất 20% nhà ở xã hội trong dự án Thành phố Thiên Nga theo quy định.

- Đất giáo dục: Tổng diện tích khoảng 166.591,0m² gồm:

+ Trường trung học phổ thông - cấp 3 (ký hiệu 1B-SC1): Tổng diện tích khoảng 117.440,5 m² với mật độ xây dựng ≤ 30%, tầng cao xây dựng 2 - 4 tầng.

+ Trường trung học cơ sở - cấp 2 (ký hiệu 1B-SC2): Tổng diện tích 49.150,5 m² với mật độ xây dựng ≤ 30%, tầng cao 2 - 4 tầng.

- Đất cây xanh công viên: Tổng diện tích 53.207,5 m², với mật độ xây dựng ≤ 5%, tầng cao xây dựng 01 tầng.

- Đất giao thông: Tổng diện tích 237.311,9 m².

c) Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc

Stt	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	MĐXD (%)	Tầng cao	Số lô
1	Đất ở		154.184,0			360
	- Nhà ở biệt thự phố	SV	50.501,5	≤ 60	2 - 3	102
	- Nhà ở biệt thự loại 1	1B1-VL	32.413,4	≤ 50	2 - 3	53
	- Nhà ở biệt thự loại 2	1B2-VL	71.269,1	≤ 50	2 - 3	205
2	Đất giáo dục		166.591,0			
	- Trường trung học phổ thông - cấp 3	1B-SC1	117.440,5	≤ 30	2 - 4	
	- Trường trung học cơ sở - cấp 2	1B-SC2	49.150,5	≤ 30	2 - 4	
3	Đất cây xanh công viên		52.659,4	≤ 5	1	

6. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan - thiết kế đô thị

a) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Tổ chức không gian hình thành một khu ở hoàn chỉnh, phù hợp với quy hoạch phân khu, đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật với các khu vực lân cận.

- Khu quy hoạch được chia làm 2 nhóm chính (phân khu 1B-1 ở phía Bắc đường N2, phân khu 1B-2 ở phía Nam đường N2), liên kết với nhau bằng các đường trục chính theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được phê duyệt.

- Tạo các khu ở biệt lập, tổ chức theo hình thức cộng đồng để quản lý tốt hơn và đảm bảo việc giữ gìn an ninh cho người dân trong khu quy hoạch.

- Bố trí 2 cụm trường học giáp với đường D17 (gồm trường trung học phổ thông và trường trung học cơ sở) tuân thủ theo quy hoạch phân khu được duyệt.

- Công viên được bố trí tại trung tâm các nhóm ở kết hợp tổ chức cảnh quan cây xanh và mặt nước làm trọng tâm trong cấu trúc cảnh quan, nâng cao chất lượng môi trường sống và là nơi tổ chức các hoạt động thể thao, thư giãn, gắn kết các sinh hoạt cộng đồng trong khu ở.

b) Thiết kế đô thị

- Các điểm nhấn, tuyến cảnh quan đô thị:

+ Điểm nhấn cấp 1: Là tổ hợp công trình giáo dục vự tại phía Đông.

+ Điểm nhấn cấp 2: Là khu công viên khu ở với các công trình dịch vụ nhóm ở nhỏ, sân bãi, các quảng trường nhỏ, các tuyến đi bộ sẽ là nơi giao tiếp, nghỉ ngơi, thư giãn của người dân trong khu dân cư.

- Quy định chiều cao xây dựng công trình:

+ Nhà ở riêng lẻ : ≤ 15 m.

- + Công trình giáo dục : ≤ 18 m.
- + Công trình trong khu cây xanh : ≤ 9 m.

- Quy định khoảng lùi công trình:

- + Khoảng lùi đối với nhà ở riêng lẻ:

So với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường phía trước: ≥ 3 m.

So với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường phía sau : ≥ 2 m.

So với ranh đất phía sau, bên hông : ≥ 2 m.

- + Khoảng lùi đối với công trình giáo dục:

So với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường : ≥ 6 m.

So với các ranh đất : ≥ 4 m.

- Quy định về hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc:

+ Đường nét và hình khối kiến trúc công trình: hiện đại hoặc bán cổ điển, sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường; các công trình phải tạo được không gian hài hòa trong cùng một dãy nhà (về hình thức mái, số tầng cao, khoảng lùi từng dãy nhà).

+ Màu sắc công trình kiến trúc phải phù hợp với kiến trúc, cảnh quan của khu vực; không sử dụng màu phản quang, màu sẫm và màu đậm.

+ Về kiến trúc công trình và quản lý đầu tư xây dựng trong dự án được quy định cụ thể tại quy định quản lý xây dựng kèm theo hồ sơ.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch giao thông

- Giao thông khu vực:

+ Đường số 7 - phía Tây dự án (mặt cắt 3 - 3): Lộ giới 59,0 m (lòng đường 2 x 14,0 m; dải phân cách giữa 4 m; vỉa hè hai bên 2 x 13,5 m).

+ Đường N1 - phía Bắc dự án (mặt cắt 6 - 6): Lộ giới 47,0 m (lòng đường 12,0 m + 9,0 m = 21,0 m; dải phân cách giữa 3,0 m; vỉa hè bên trái 10,0 m, vỉa hè bên phải 13,0 m); (mặt cắt 6A - 6A): Lộ giới 47,0 m (lòng đường 2 x 12,0 m = 24,0 m; dải phân cách giữa 3,0 m; vỉa hè hai bên 2 x 10,0 m).

+ Đường D7, D8, N2 (mặt cắt 2 - 2): Lộ giới 40,0 m (lòng đường 2 x 10,0 m; vỉa hè hai bên 2 x 10,0 m).

+ Đường D17 (đường Trần Văn Ôn) phía Đông dự án (mặt cắt 5 - 5): Lộ giới 43,0 m (lòng đường 2 x 12,0 m; vỉa hè bên trái 10,0 m, vỉa hè bên phải 9,0 m).

+ Đường N4 (mặt cắt 4 - 4): Lộ giới 47,0 m (lòng đường 2 x 14 m; dải phân cách giữa 4 m vỉa hè hai bên 2 x 7,5 m).

- Giao thông khu ở: gồm các tuyến đường nội bộ của dự án:

- + Mặt cắt 1-1: Lộ giới 19,0 m (lòng đường 2 x 5,5 m; vỉa hè hai bên 2 x 4,0 m).
- + Mặt cắt 1A-1A: Lộ giới 15,0 m (lòng đường 2 x 5,5 m; vỉa hè bên trái 4,0 m).
- + Mặt cắt 1B-1B: Lộ giới 13,0 m (lòng đường 2 x 4,5 m; vỉa hè bên trái 4,0 m).
- + Mặt cắt 1C-1C: Lộ giới 19,0 m (lòng đường 2 x 4,5 m; dải phân cách giữa 2,0 m; vỉa hè hai bên 2 x 4,0 m).

b) Quy hoạch san nền - thoát nước mưa

- Cao độ san nền thiết kế theo phương pháp đắp tới cote theo quy định chung của huyện Nhơn Trạch; hướng dốc nền chung từ Đông Bắc sang Tây Nam, tạo độ dốc tự nhiên hướng về phía các trục đường giao thông để thuận lợi cho việc thoát nước mưa; độ dốc tối thiểu $i = 0,004$.

- Hệ thống thoát nước mưa được đầu tư hoàn chỉnh với chế độ tự chảy, cống thoát nước bố trí ngầm dưới vỉa hè, sử dụng cống BTCT có đường kính $\text{Ø}600 \div \text{Ø}1200$.

c) Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Nguồn nước được lấy từ tuyến ống truyền tải D400 gang dọc trên đường 25B kết nối vào tuyến đường số 7, từ tuyến cấp nước hiện hữu D200 trên đường số 7 sẽ cấp vào khu 1B.

- Mạng lưới đường ống cấp nước được thiết kế theo dạng mạng vòng và mạng cụt đảm bảo cung cấp nước an toàn, liên tục. Sử dụng ống HDPE, được bố trí dưới vỉa hè dọc theo các trục đường.

- Trên các tuyến ống cấp nước, tại các ngã ba, ngã tư bố trí các họng lấy nước chữa cháy với bán kính phục vụ là $100 \div 150$ m/họng để thuận tiện cho việc chữa cháy.

- Tổng nhu cầu dùng nước là $1.033 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$.

d) Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường

- Hệ thống thoát nước thải được tách riêng với hệ thống thoát nước mưa. Trong giai đoạn đầu toàn bộ nước thải từ các công trình được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại; sau đó được dẫn bằng hệ thống cống BTCT đường kính $\text{Ø}300$ dọc theo đường giao thông về Trạm xử lý nước thải tạm tại phân khu 1E có công suất $4.000 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$. Trong tương lai, Trạm xử lý nước thải tập trung số 1 khu đô thị Nhơn Trạch được xây dựng thì trạm xử lý nước thải tạm của khu vực dự án sẽ ngưng hoạt động, toàn bộ nước thải sẽ được dẫn về Trạm xử lý nước thải tập trung huyện Nhơn Trạch.

- Nước thải sau xử lý đạt cột A, QCVN 14:2008/BTNMT về nước thải sinh hoạt và Quyết định số 35/2015/QĐ-UBND ngày 19/10/2015 của UBND tỉnh về việc phân vùng môi trường tiếp nhận nước thải và khí thải công nghiệp.

- Rác thải: Ký hợp đồng với đơn vị Dịch vụ môi trường đô thị thu gom hàng

ngày và đưa đi xử lý bằng xe chuyên dùng tại bãi xử lý theo quy định.

- Nghĩa trang: Sử dụng theo quy hoạch chung của huyện Nhơn Trạch.

đ) Quy hoạch hệ thống điện

- Nguồn điện cấp cho dự án sẽ đấu nối từ tuyến cáp ngầm trung thế 22KV hiện hữu từ đường 25B đi dọc trên đường số 7 và đường N4, kết nối vào tủ đóng cắt trung thế hiện hữu (RMU) đặt tại phân khu 1B. Từ tủ RMU này sẽ cấp đến các Trạm biến áp cho phân khu 1B.

- Xây dựng mới: đường dây trung thế, đường dây hạ thế, 07 Trạm biến áp trọn bộ 22/0,4kV để cấp điện cho toàn dự án.

- Các tuyến trung thế, hạ thế, lưới điện chiếu sáng được đầu tư đồng bộ dọc các tuyến đường, ngầm dưới vỉa hè.

- Tổng nhu cầu cấp điện cho dự án là 3.249 kVA.

e) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

- Nguồn tín hiệu chính được ghép nối theo định hướng chung tại khu vực.

- Đầu tư hệ thống công bố ngầm, tủ cáp trong dự án đồng bộ cùng với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác. Tổng dung lượng là 736 thuê bao.

g) Đánh giá môi trường chiến lược: Thực hiện theo Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/5/2019 của Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số điều các nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật bảo vệ môi trường.

8. Danh mục các hạng mục công trình cần đầu tư xây dựng

a) Đầu tư xây dựng các tuyến đường giao thông khu vực, giao thông khu ở kết nối với hệ thống giao thông đô thị.

b) Hoàn thiện từng bước hệ thống hạ tầng kỹ thuật cho các tuyến đường giao thông; đầu tư hệ thống đèn chiếu sáng, hệ thống cấp, thoát nước, cây xanh đường phố cho các tuyến đường theo quy hoạch trong phạm vi Dự án.

c) Đầu tư xây dựng công trình giáo dục, công viên cây xanh thể dục thể thao,... phục vụ nhu cầu của cư dân trong phạm vi Dự án.

9. Quy định quản lý

Ban hành kèm theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Phân khu 1B thuộc Khu dân cư Phú Thạnh - Long Tân, huyện Nhơn Trạch.

10. Tổ chức thực hiện, nguồn vốn thực hiện

a) Chủ đầu tư: Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch.

b) Nguồn vốn thực hiện dự án: Vốn chủ sở hữu.

Điều 2. Trên cơ sở quy hoạch được phê duyệt tại Điều 1 Quyết định này, Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch có trách nhiệm:

1. Phối hợp cùng UBND huyện Nhơn Trạch, UBND xã Long Tân, UBND xã Phú Thạnh thực hiện công bố công khai cho Nhân dân và các đơn vị kinh tế xã hội

có liên quan trên địa bàn về nội dung quy hoạch, cùng nghiêm chỉnh thực hiện theo quy hoạch đã phê duyệt.

2. Tổ chức lập, trình thẩm định và phê duyệt hồ sơ nhiệm vụ cấm mốc giới theo quy định. Phối hợp với UBND huyện Nhơn Trạch, UBND xã Long Tân, UBND xã Phú Thạnh tổ chức triển khai cấm các mốc lộ giới theo nội dung quy hoạch ra thực địa, quản lý xây dựng theo đúng nội dung hồ sơ đã được duyệt. Hồ sơ cấm mốc giới trước khi phê duyệt phải được Sở Xây dựng thỏa thuận, đảm bảo tuân thủ đúng quy hoạch được duyệt và phù hợp với hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào.

3. Thực hiện lập các thủ tục tiếp theo trình cấp có thẩm quyền phê duyệt trước khi tổ chức thi công các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch; việc đầu tư xây dựng các hạng mục theo quy định hiện hành.

4. Trong quá trình lập dự án đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật cần liên hệ với các chuyên ngành: Giao thông, cấp nước, cấp điện, bưu chính viễn thông, phòng cháy chữa cháy,... để xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật, phù hợp với hệ thống đầu nối hạ tầng chung tại khu vực.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 4. 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; Cục trưởng Cục Thuế; Chủ tịch UBND huyện Nhơn Trạch, Chủ tịch UBND xã Long Tân, Chủ tịch UBND xã Phú Thạnh; Tổng Giám đốc Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch; Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /s. 

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- 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