

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI

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

Số: 1611 /QB-UBND

Đồng Nai, ngày 20 tháng 5 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu dân cư và Thương mại dịch vụ tại xã Tây Hòa, huyện Trảng Bom

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 Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014;

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 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

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 2221/TTr-SXD ngày 08 tháng 5 năm 2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và Thương mại dịch vụ tại xã Tây Hòa, huyện Trảng Bom với nội dung chính sau:

1. Phạm vi, vị trí khu đất dự án

Ranh giới phạm vi dự án được xác định theo Bản vẽ trích lục và biên vẽ thửa đất số 1029/2019 tỷ lệ 1/2000 do văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai chi nhánh Trảng Bom lập ngày 07/03/2019.

2. Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch

- a) Quy mô diện tích: Khoảng 71.886,7 m² (khoảng 7,18 ha).
- b) Quy mô dân số: Khoảng 1.000 - 1.200 người.
- c) Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500

3. Mục tiêu, tính chất

a) Xây dựng một Khu dân cư và thương mại dịch vụ quy hoạch phù hợp quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Tây Hòa mới đáp ứng nhu cầu thực tế về nhà ở với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội được xây dựng mới và hoàn chỉnh với vai trò, tính chất, quy mô, cơ cấu phân khu chức năng sử dụng đất, tổ chức không gian quy hoạch cảnh quan kiến trúc theo định hướng tiêu chuẩn đô thị loại V.

b) Đề xuất các giải pháp quy hoạch phục vụ cho nhu cầu đầu tư, đảm bảo phù hợp với chiến lược và cấu trúc phát triển chung, đảm bảo khớp nối về mặt tổ chức không gian và hạ tầng kỹ thuật giữa khu vực lập quy hoạch và khu vực lân cận, đảm bảo tính đồng bộ, hiệu quả và bền vững.

c) Tạo cơ sở pháp lý cho việc tiến hành triển khai xây dựng, quản lý xây dựng và đầu tư xây dựng.

4. Các chỉ tiêu áp dụng

Tuân thủ các quy định theo quy chuẩn, quy phạm Việt Nam hiện hành; một số chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cụ thể được áp dụng như sau:

a) Chỉ tiêu sử dụng đất

- Đất ở : 30 - 35 m²/ người;
- Đất thương mại dịch vụ : 1,5 - 2 m²/ người;
- Đất cây xanh : 2 - 3 m²/ người;
- Đất giao thông, sân bãi : 13 - 16 m²/ người.

b) Chỉ tiêu mật độ, tầng cao, khoảng lùi xây dựng

- Nhà ở liên kế sân vườn:

- + Mật độ xây dựng : $\leq 80\%$;
- + Tầng cao xây dựng : 02 - 04 tầng.

- Đất công trình công cộng và dịch vụ:

- + Mật độ xây dựng : 40 - 60%;
- + Tầng cao xây dựng : 03 - 09 tầng.

- Chỉ giới xây dựng:

- + Nhà ở: Khoảng lùi trước $\geq 2,4$ m; khoảng lùi sau $\geq 1,5$ m;

+ Công trình công cộng và dịch vụ: Khoảng lùi trước tối thiểu ≥ 06 m; các ranh đất còn lại tối thiểu 6 m.

c) Chỉ tiêu hệ thống hạ tầng kỹ thuật

- Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt : 100 - 150 lít/ người/ ngày.
- Tiêu chuẩn thoát nước thải : 90% lượng nước cấp sinh hoạt.
- Tiêu chuẩn cấp điện : 03 - 05Kwh/ hộ/ngày.
- Tiêu chuẩn sử dụng điện thoại : 2 máy/ hộ.
- Chỉ tiêu rác thải : 1,8 kg/người/ngày.
- Chỉ tiêu 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. Quy hoạch sử dụng đất và phân khu chức năng

a) Quy hoạch sử dụng đất

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất ngoài đơn vị ở	10.521,5	
1	Đường vành đai 4	7.179,2	9,99
2	Đường liên xã	3.342,3	4,65
II	Đất đơn vị ở	61.362,8	
1	Đất ở	40.924,1	56,93
2	Đất thương mại dịch vụ	2.124,4	2,96
3	Đất cây xanh	3.037,9	4,23
4	Hạ tầng kỹ thuật	315,0	0,44
5	Đất giao thông	14.961,4	20,80
Tổng cộng		71.884,3	100,00

b) Phân khu chức năng

Trên cơ sở các tuyến đường giao thông khu vực, quy hoạch các tuyến đường nội khu để kết nối và phân thành các khu chức năng, cụ thể như sau:

- Đất ở: Diện tích 40.924,1 m² bố trí loại hình nhà ở liên kế có tầng cao xây dựng từ 02 - 04 tầng, mật độ xây dựng ≤ 80%.

- Về nhà ở xã hội: Thực hiện theo Văn bản số 2896/UBND-KTN ngày 18/3/2020 của UBND tỉnh về việc chấp thuận cho Công ty TNHH Bất động sản Liên hợp được nộp bằng tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% theo giá đất mà chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước nhằm bổ sung vào ngân sách địa phương dành để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh.

- Đất công trình Thương mại dịch vụ: Diện tích khoảng 2.124,4 m² tầng cao xây dựng từ 03 - 09 tầng, mật độ xây dựng 60%.

- Đất cây xanh: Diện tích 3.037,9 m², bố trí tại các vị trí giữa các nhóm nhà ở.
- Đất hạ tầng kỹ thuật: Diện tích 315 m², bố trí Trạm xử lý nước thải cho dự án.
- Đất giao thông:
 - + Giao thông khu vực: Đường vành đai 4 và đường liên xã có diện tích 10.521,5 m²;
 - + Giao thông trong dự án gồm các tuyến đường với diện tích 14.961,4 m².

c) Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu lô đất	Diện tích (m ²)	Mật độ XD (%)	Tầng cao	Số lô
I	Đất ngoài đơn vị ở		10.521,50			
1	Đường Vành đai 4		7.179,20			
2	Đường liên xã		3.342,30			
II	Đất đơn vị ở		61.362,80			
1	Đất ở		40.924,09	80%	2-4	375
	Nhà liên kế	LKV.01	1.779,13	80%	2-4	17
	Nhà liên kế	LKV.02	3.953,32	80%	2-4	37
	Nhà liên kế	LKV.03	3.846,33	80%	2-4	36
	Nhà liên kế	LKV.04	1.611,48	80%	2-4	16
	Nhà liên kế	LKV.05	2.075,50	80%	2-4	20
	Nhà liên kế	LKV.06	2.190,87	80%	2-4	21
	Nhà liên kế	LKV.07	3.386,80	80%	2-4	28
	Nhà liên kế	LKV.08	3.151,80	80%	2-4	26
	Nhà liên kế	LKV.09	2.095,45	80%	2-4	21
	Nhà liên kế	LKV.10	2.123,84	80%	2-4	20
	Nhà liên kế	LKV.11	4.449,00	80%	2-4	39
	Nhà liên kế	LKV.12	3.979,00	80%	2-4	35
	Nhà liên kế	LKV.13	2.135,41	80%	2-4	20
	Nhà liên kế	LKV.14	2.215,50	80%	2-4	21
	Nhà liên kế	LKV.15	1.930,66	80%	2-4	18
2	Đất thương mại dịch vụ	TMDV.01	2.124,40	60%	3-9	
3	Đất cây xanh		3.037,92			
4	Hạ tầng kỹ thuật	HTKT	315,00	60%	1	
5	Đất giao thông		14.961,39			
Tổng			71.884,30			

6. Quy hoạch tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

a) Quy hoạch tổ chức không gian

- Khu dân cư được tổ chức quy hoạch không gian đồng bộ, phối kết cảnh quan kiến trúc và cảnh quan tự nhiên của khu vực.

- Khu vực trung trọng tâm khu ở là khu dịch vụ thương mại kết hợp công viên cây xanh vườn hoa phục vụ thể dục thể thao, các khu nhà phố thương mại bao quanh tạo điểm nhấn cho khu vực.

- Bên cạnh đó các công trình riêng lẻ trong mỗi khu chức năng có sự gắn kết với nhau tạo nên các trục ảo bằng cảnh quan sân vườn, giao thông nội bộ, các công trình với hình khối kiến trúc hiện đại, thống nhất đồng bộ.

b) Kiến trúc cảnh quan

- Các điểm nhấn: Khu công viên trung tâm và khu dịch vụ thương mại tại trung tâm khu ở.

- Chiều cao xây dựng công trình :

+ Nhà ở riêng lẻ : ≤ 20 m.

+ Các công trình công cộng : ≤ 25 m.

+ Công trình dịch vụ thương mại : ≤ 45 m.

- Khoảng lùi công trình trên từng đường phố, nút giao thông

+ Nhà ở tùy theo từng tuyến đường khoảng lùi trước từ $0\text{ m} \div 2,4\text{ m}$, khoảng lùi sau $> 1,5\text{ m}$.

+ Công trình công cộng và hỗn hợp - dịch vụ: Khoảng lùi ranh đất tối thiểu 6 m.

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

+ Công trình nhà ở riêng lẻ: Phong cách kiến trúc hiện đại, hình khối khỏe khoắn (sử dụng tương phản vật liệu) kết hợp mái dốc. Sử dụng vật liệu bê tông, kính và các vật liệu thân thiện môi trường. Màu sắc công trình: với màu sắc nhẹ nhàng, tạo các điểm nhấn màu trên các mặt đứng chính công trình.

+ Công trình dịch vụ: Tổ chức thiết kế công trình có cây xanh đạt tối thiểu 20%, tổ chức sân, bãi đậu xe và thiết kế lối vào hợp lý. Loại hình kiến trúc đặc trưng, có tính riêng biệt, màu sắc công trình: Với màu sắc nhẹ nhàng, tạo các điểm nhấn màu trên các mặt đứng chính công trình. Sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường và đạt các yêu cầu tiêu chí về kiến trúc xanh.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch san nền, thoát nước mưa

- Khu đất có cốt nền tự nhiên dốc từ Đông Nam xuống Tây Bắc, phương án san nền cục bộ theo cốt quy hoạch cao độ cao nhất (góc Đông Nam): +70,04 m; cao độ cao nhất (góc Tây Bắc): +64,31 m; Độ dốc trung bình: 1,5%, hướng dốc: Đông Nam - Tây Bắc.

- Hệ thống thoát nước mưa hoàn chỉnh với chế độ tự chảy và được thiết kế tách riêng với nước thải sinh hoạt. Phân chia lưu vực thoát nước mưa thành nhiều lưu vực nhỏ, tạo điều kiện thoát nước mưa hoàn toàn ra bên ngoài thông qua hệ thống tiêu thoát mưa của dự án.

b) Quy hoạch giao thông: Hệ thống giao thông tổ chức hoàn chỉnh, gồm các tuyến đường có lộ giới sau:

- + Đường số 4: Lộ giới 14 m (3 m - 8 m - 3 m);
- + Đường số 2, 3, 5, 6, 7: Lộ giới 13 m (3 m - 7 m - 3 m);
- + Đường số 8: Lộ giới 11 m (3 m - 5 m - 3 m);

Cao độ thiết kế của các tuyến đường bám sát theo phương án san nền đã thiết kế. Các tuyến đường được bố trí độ dốc dọc hướng về phía Bắc của khu quy hoạch.

c) Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Mạng lưới cấp nước được cấp theo kiểu hỗn hợp: mạng vòng cho các tuyến ống chính và nhánh cụt cho các tuyến nhánh phụ để đảm bảo cho áp lực nước sinh hoạt và chữa cháy. Vật liệu và tiết diện ống cấp nước được sử dụng ống với tiết diện ống $\varnothing 63 \div \varnothing 100$.

- Trên mạng cấp nước có bố trí các trụ cứu hoả đặt tại ngã 3, ngã 4 để thuận lợi cho việc cấp nước chữa cháy. Khoảng cách bình quân khoảng 120 m/trụ.

- Tổng nhu cầu dùng nước là $674 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$. Hiện tại khu vực xã Tây Hòa chưa có mạng lưới hệ thống cấp nước đô thị, trước mắt dự án sẽ lấy nguồn nước từ giếng khoan ngầm và sau đó sẽ lấy nước từ hệ thống cấp nước của dự án khi hệ thống được đầu nối vào mạng lưới cấp nước của huyện Trảng Bom trong tương lai.

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

- Tiêu chuẩn thải nước lấy bằng 90% tiêu chuẩn cấp nước.

- Tổng lưu lượng nước thải khu vực: $225 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.

- Hiện nay khu vực chưa có hệ thống thoát nước thải sinh hoạt và nhà máy xử lý nước thải tập trung. Xây dựng 01 trạm xử lý nước thải tập trung để xử lý nước thải sinh hoạt của dự án. Chất lượng nước thải sau xử lý phải đảm bảo các chỉ tiêu kiểm soát ô nhiễm theo QCVN 14:2008/BTNMT về nước thải sinh hoạt và quyết định số 135/2015/QĐ-UBND ngày 19/10/2015 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phân vùng môi trường tiếp nhận nước thải và khí thải công nghiệp trên địa bàn tỉnh.

- 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 hoạch chung.

- Nghĩa trang: Sử dụng theo quy hoạch chung của huyện Trảng Bom.

đ) Quy hoạch hệ thống cấp điện

- Nguồn điện cho dự án được đầu nối vào tuyến đường dây trung thế hiện hữu đi qua dự án.

- Xây dựng cáp ngầm 22kV làm trục chính cấp điện cho dự án và cấp điện cho các TBA; xây dựng 03 trạm biến áp 22/0,4kV. Các tuyến dây, tuyến cáp đi

ngâm.

- Tổng công suất đặt là 1.200 KVA.

- Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm liên hệ ngành Điện lực để xác định vị trí đấu nối, công suất v.v... và các tiêu chuẩn kỹ thuật chuyên ngành trong quá trình lập hồ sơ thiết kế kỹ thuật.

e) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

- Nguồn cấp thông tin liên lạc cho khu vực dự án được cấp từ mạng lưới thông tin liên lạc của khu vực. Xây dựng mạng lưới cáp quang, tủ phối cáp tổng, hộp cáp chờ đấu nối hộ gia đình.

- Mạng di động: Hệ thống thông tin di động cung cấp dịch vụ băng rộng 3G, 4G và định hướng mạng 5G thông qua các trạm BTS sẽ được các nhà đầu tư thứ cấp nghiên cứu cụ thể với các trạm phủ sóng bán kính 250 - 300 m.

g) Đánh giá môi trường chiến lược

Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức các biện pháp khống chế ô nhiễm môi trường: Không khí, nguồn nước, tiếng ồn,... trong quá trình giải phóng mặt bằng, thi công xây dựng và đưa dự án vào hoạt động.

8. Danh mục công trình ưu tiên đầu tư

Tập trung ưu tiên đầu tư hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo quy hoạch: nhà trẻ mẫu giáo, trường học, công viên cây xanh và thể dục thể thao phục vụ nhu cầu của người dân khi dự án vào hoạt động.

9. Quy định quản lý

Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và Thương mại dịch vụ tại xã Tây Hòa, huyện Trảng Bom (đính kèm).

10. Tổ chức thực hiện, nguồn vốn thực hiện

- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Bất động sản Liên Hợp.

- Nguồn vốn thực hiện dự án: Vốn chủ sở hữu, vốn khác.

Điều 2. Trên cơ sở quy hoạch được duyệt tại Điều 1 Quyết định này, Công ty TNHH Bất động sản Liên Hợp có trách nhiệm:

1. Phối hợp cùng UBND huyện Trảng Bom, UBND xã Tây Hòa 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. Phối hợp cùng UBND huyện Trảng Bom, UBND xã Tây Hòa tổ chức triển khai cắm các mốc giới theo nội dung quy hoạch ra thực địa theo đúng quy định, quản lý xây dựng theo đúng nội dung hồ sơ đã được duyệt.

3. Thực hiện việc đầu tư xây dựng các hạng mục theo quy định hiện hành, tổ chức lập hồ sơ thiết kế cơ sở và thiết kế kỹ thuật trình cấp thẩm quyền phê



duyet trước khi tổ chức thi công các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch.

4. Khi bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật cần liên hệ với các chuyên ngành: Giao thông, cấp nước, cấp điện, bưu chính viễn thông, công an 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 Trảng Bom, Chủ tịch UBND xã Tây Hòa; Giám đốc Công ty TNHH Bất động sản Liên Hợp; Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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