

Số: 2021 /QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 16 tháng 6 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 và tái định cư tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa

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 4638/TTr-SXD ngày 21 tháng 10 năm 2019 và Văn bản số 2375/SXD-QLQHKT ngày 18 tháng 5 năm 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 và tái định cư tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa với các nội dung chính như sau:

1. Vị trí, quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch

a) Vị trí: Xác định theo Sơ đồ 661/TLBV tỷ lệ 1/1.000 do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai ký kiểm tra ngày 14/01/2009.

b) Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch

- Quy mô diện tích : Khoảng 55.435,2 m².
- Quy mô dân số : Khoảng 1.000 - 1.100 người.
- Tỷ lệ lập quy hoạch : 1/500.

2. Tính chất, mục tiêu nghiên cứu lập quy hoạch

a) Tính chất

Là khu dân cư theo quy hoạch được xây dựng mới với hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ nhằm đáp ứng nhu cầu về nhà ở tái định cư và cho các đối tượng có nhu cầu về nhà ở tại khu vực.

b) Mục tiêu

- Cụ thể hóa chủ trương đầu tư xây dựng Khu dân cư và tái định cư tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, phù hợp định hướng quy hoạch chung thành phố Biên Hòa và quy hoạch phân khu tại phường Tam Phước, góp phần thực hiện chủ trương phát triển đô thị theo đúng quy hoạch.

- Đảm bảo cho quá trình đô thị hóa đạt hiệu quả cao, bảo vệ môi trường và đáp ứng yêu cầu về phòng cháy chữa cháy, nâng cao điều kiện sống cho người dân.

- Tạo cơ sở pháp lý cho việc tiến hành triển khai quy hoạch, quản lý quy hoạch và đầu tư xây dựng.

- Phục vụ công tác chuẩn bị đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật và các công trình kiến trúc thuộc dự án.

3. Nội dung lập quy hoạch

a) Thực hiện theo nội dung Luật Quy hoạch đô thị; Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quy hoạch đô thị và các quy định khác có liên quan; 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 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.

b) Thu thập các tài liệu số liệu; khảo sát đo đạc hiện trạng; phân tích đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng, dân cư, kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật,...; dựa trên các nhu cầu thực tế và các định hướng phát triển trong tương lai, lựa chọn các mô hình ở, giải pháp nhà ở, giải pháp tổ chức, công trình công cộng,... hình thành cơ sở phát triển đô thị.

c) Xác định các nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đối với các khu chức năng, các không gian đặc trưng và cấu trúc đô thị tại khu vực lập quy hoạch chi tiết, đảm bảo phát triển ổn định bền vững.

d) Xác định khung kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đảm bảo phát triển ổn định, bền vững trên cơ sở quy hoạch chung thành phố Biên Hòa, quy hoạch phân khu tại phường Tam Phước được duyệt.

đ) Xác định tính chất, chức năng, cơ cấu phân khu chức năng sử dụng đất và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu về sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chung xây dựng tại khu vực: giao thông, hệ thống cấp nước và vệ sinh môi trường, cấp điện, thông tin liên lạc,...

e) Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật; nguồn cung cấp và giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật đến các trục đường phố:

- Cập nhật hệ thống hạ tầng kỹ thuật phù hợp theo định hướng quy hoạch chung và các dự án hạ tầng đã được phê duyệt, đang triển khai thực hiện tại khu vực.

- Xác định mạng lưới đường giao thông, lộ giới, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng đối với hệ thống công trình ngầm.

- Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước, mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật cần thiết.

- Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp điện, vị trí, quy mô, các trạm phân phối, mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng đô thị.

- Xác định hệ thống thoát nước mưa, nước bẩn.

g) Quy hoạch hệ thống cây xanh và không gian mở đô thị.

h) Đánh giá môi trường chiến lược: Đánh giá hiện trạng và môi trường tự nhiên, khí tượng thủy văn, địa chất, về chất lượng nguồn nước, không khí, nước thải, các vấn đề về dân cư xã hội,... Phân tích dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến sự phát triển kinh tế xã hội và môi trường đô thị, đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường,...

i) Phân đợt đầu tư xây dựng, xác định danh mục các công trình xây dựng, các công trình ưu tiên thực hiện, nguồn lực thực hiện và tổ chức thực hiện.

k) Quy định quản lý theo hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt.

4. Các chỉ tiêu áp dụng trong quá trình lập đồ án quy hoạch

Thực hiện theo quy chuẩn, quy phạm Việt Nam hiện hành và các quy định pháp luật có liên quan:

a) Các chỉ tiêu sử dụng đất:

- Đất ở : 23 - 25 m²/người
- Đất cây xanh : 04 - 06 m²/người
- Đất giao thông nội khu : 10 - 15 m²/người

- Đối với công trình công cộng (giáo dục, văn hóa, y tế,...): Chủ đầu tư có trách nhiệm bố trí tại dự án Khu dân cư và tái định cư Trảng An quy mô khoảng 46ha (cùng do Công ty Cổ phần Trảng An làm chủ đầu tư) tiếp giáp dự án này, đảm bảo quy mô và bán kính phục vụ phù hợp theo quy chuẩn, quy định hiện hành.

b) Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

- Tiêu chuẩn cấp nước : 200 lít/người/ngày đêm



- Tiêu chuẩn thoát nước : 100% nước cấp
- Tiêu chuẩn cấp điện : 2.100 kwh/người/năm
- Tiêu chuẩn rác thải : 1,0 - 1,3 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.

c) Các chỉ tiêu quản lý quy hoạch kiến trúc:

- Mật độ xây dựng:
 - + Mật độ xây dựng gộp toàn khu : $\leq 50 \%$
 - + Nhà ở riêng lẻ thấp tầng : 80 - 90 %
- Tầng cao xây dựng: Nhà ở riêng lẻ thấp tầng : ≤ 04 tầng.
- Khoảng lùi xây dựng: Nhà ở riêng lẻ thấp tầng:
 - + Khoảng lùi phía trước so với chỉ giới đường đỏ : $\geq 2,4$ m.
 - + Khoảng lùi phía sau : ≥ 01 m.

5. Thành phần hồ sơ

Hồ sơ trình duyệt chính thức 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.

6. Các vấn đề có liên quan

a) Căn cứ quy định tại Khoản 1 Điều 7 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, trường hợp bố trí nhà ở xã hội dạng nhà liên kế thấp tầng, do Biên Hòa là đô thị loại 1, Công ty Cổ phần Trảng An phải được UBND tỉnh báo cáo, xin ý kiến HĐND tỉnh chấp thuận trước khi phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 và quyết định chủ trương đầu tư nhà ở xã hội liên kế thấp tầng theo quy định.

b) Để tối ưu số hộ tái định cư và do phương án quy hoạch được duyệt trước đây không có công trình công cộng, đối với diện tích đất công trình công cộng phục vụ dự án, Công ty Cổ phần Trảng An có trách nhiệm bố trí tại dự án Khu dân cư và tái định cư Trảng An quy mô khoảng 46 ha (cùng do Công ty Cổ phần Trảng An làm chủ đầu tư) tiếp giáp dự án này, đảm bảo quy mô và bán kính phục vụ phù hợp theo quy chuẩn, quy định hiện hành.

7. Tổ chức thực hiện

a) Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Trảng An.

b) Nguồn vốn lập quy hoạch: Vốn chủ đầu tư và vốn vay.

c) Thời gian lập và trình duyệt đồ án quy hoạch: 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; Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa, Chủ tịch UBND phường Tam Phước; Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Trảng 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

