

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500  
Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Tân An, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai**

**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 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;*

*Căn cứ Luật Xây dựng 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 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;*

*Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 4197/TTr-SXD ngày 14 tháng 8 năm 2020.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Tân An, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai với nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Tân An, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai.

2. Phạm vi, ranh giới và quy mô quy hoạch xây dựng



a) Vị trí: Có ranh giới được giới hạn như sau:

- Phía Bắc : Giáp đường đất hiện hữu.
- Phía Nam : Giáp đất quy hoạch dự án khu dân cư của Công ty Cổ phần Nông sản Đông Việt và đường ngoại vi Khu Công nghiệp Sông Mây – Đường số 4 nối dài.

- Phía Đông : Giáp đường đất hiện hữu

- Phía Tây : Giáp đường đất hiện hữu

b) Quy mô diện tích

- Quy mô diện tích theo chủ trương đầu tư: Khoảng 234.790 m<sup>2</sup> (23,479 ha).

- Quy mô diện tích ranh đất theo hồ sơ thửa đất: Khoảng 226.807 m<sup>2</sup> (22,680 ha).

c) Quy mô dân số: khoảng 4.750 - 5.430 người.

d) Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500.

3. Tính chất, mục tiêu nghiên cứu lập quy hoạch:

a) Là dự án đầu tư xây dựng mới khu dân cư gồm các hạng mục công trình: Nhà liên kế; nhà ở xã hội (chung cư); công trình công cộng (giáo dục; y tế; văn hóa; thương mại - dịch vụ; bãi đậu xe...); khu công viên cây xanh - mặt nước; hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh gắn kết với các dự án lân cận.

b) Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật đảm bảo cho việc hình thành một khu dân cư, có giá trị thẩm mỹ cao và an toàn về môi sinh, thân thiện với môi trường.

c) Đảm bảo cơ cấu sử dụng đất và tổ chức hệ thống hạ tầng xã hội phù hợp với định hướng phát triển của địa phương cũng như kết nối hợp lý với hệ thống hạ tầng các khu vực lân cận.

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

4. Cơ cấu sử dụng đất dự kiến và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

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 dự kiến

| STT | Loại đất                                                                              | Chỉ tiêu<br>(m <sup>2</sup> /người) | Tỷ lệ<br>(%) |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------|
| 1   | Đất ở (nhà liên kế, nhà ở xã hội)                                                     | ≥ 23,5                              | ≤ 54         |
| 2   | Đất công trình công cộng (giáo dục, y tế, thương mại dịch vụ, văn hóa, bãi đậu xe...) | ≥ 3,5                               | ≥ 7,5        |

|                  |                                             |             |            |
|------------------|---------------------------------------------|-------------|------------|
| 3                | Đất cây xanh (công viên cây xanh, mặt nước) | $\geq 4,5$  | $\geq 10$  |
| 4                | Đất công trình đầu, mỗi hạ tầng kỹ thuật    |             | $\geq 0,5$ |
| 5                | Đất giao thông                              | $\geq 12,5$ | $\geq 28$  |
| <b>Tổng cộng</b> |                                             | $\geq 44$   | <b>100</b> |

## b) Mật độ xây dựng

- Nhà ở liên kế :  $\leq 80\%$
- Nhà ở xã hội (chung cư 05 tầng) :  $\leq 60\%$
- Công trình giáo dục; Y tế :  $\leq 40\%$
- Công trình thương mại - dịch vụ :  $\leq 40\%$
- Công trình đầu mỗi hạ tầng kỹ thuật :  $\leq 60\%$
- Đất cây xanh - mặt nước :  $\leq 05\%$

## b) Tầng cao xây dựng

- Nhà ở liên kế : 02 - 04 tầng
- Nhà ở xã hội (chung cư 05 tầng) : 05 - 09 tầng
- Công trình giáo dục; y tế : 02 - 03 tầng
- Công trình thương mại, dịch vụ : 02 - 03 tầng
- Công trình đầu mỗi hạ tầng kỹ thuật : 01 - 02 tầng
- Đất cây xanh – mặt nước : 01 tầng

## c) Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

- Tiêu chuẩn cấp điện : 1000 - 1200 kwh/người/năm.
- Tiêu chuẩn cấp nước : 150 - 180 lít/người/ngày.
- Tiêu chuẩn nước thải :  $\geq 80\%$  lượng nước cấp.
- Tiêu chuẩn thải rác : 0,8 - 1,0 kg/người/ngày.
- Tiêu chuẩn thông tin liên lạc : 0,5 máy/người.

## 5. Nội dung lập quy hoạch

Thực hiện theo quy định tại 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; 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; 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 hiện hành, 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 có liên quan đến khu vực quy hoạch.

b) Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch xây dựng, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch.

c) Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch xây dựng 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); các vùng hạn chế xây dựng, vùng cấm xây dựng, vùng bảo tồn.

d) 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.

đ) Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật: hệ thống hạ tầng kỹ thuật được bố trí đến mạng lưới đường nội bộ, bao 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, chỉ giới xây dựng;
- 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 chi tiết;
- Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp điện; 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 thải, chất thải.

e) Đánh giá môi trường chiến lược

- Đánh giá hiện trạng môi trường về điều kiện địa hình; các vấn đề xã hội, 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 quy hoạch;

- Đề ra các giải pháp cụ thể giảm thiểu, khắc phục tác động đến môi trường khu dân cư và khu vực xung quanh khi triển khai thực hiện dự án.

g) Xác định các hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực để thực hiện, các vấn đề tổ chức thực hiện, danh mục các công trình xây dựng trong khu vực quy

hoạch.

h) Dự thảo quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng.

#### 6. Thành phần hồ sơ

Thực hiện theo Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 06 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc 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.

#### 7. Tổ chức thực hiện

a) Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Hồ Vũ.

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

c) Thời gian thực hiện lập quy hoạch: 06 tháng kể từ khi nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt (không bao gồm thời gian thẩm định, phê duyệt hồ sơ).

**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 Vĩnh Cửu, Chủ tịch UBND xã Tân An; Giám đốc Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Hồ Vũ; 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**

