

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

Số: 48 /QĐ-UBND

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

Đồng Nai, ngày 06 tháng 01 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu Trung tâm hành chính thị trấn Hiệp Phước,
huyện Nhơn Trạch, 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 Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

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 Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17
tháng 6 năm 2020;*

*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 về lập 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 về hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy
hoạch đô thị và quy hoạch khu chức năng đặc thù;*

*Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 223/TTr-SXD ngày
ngày 10 tháng 12 năm 2021.*

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu Trung tâm hành chính thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai với các nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu Trung tâm hành chính thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.



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

a) Phạm vi, ranh giới khu đất: Xác định theo Sơ đồ ranh giới dự án số 69/2021, tỷ lệ 1/1000 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh - Chi nhánh Nhơn Trạch thực hiện và xác nhận ngày 09 tháng 9 năm 2021.

b) Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch

- Quy mô diện tích : 11,6514 ha.

- Tỷ lệ lập quy hoạch : 1/500.

3. Tính chất, mục tiêu nghiên cứu

a) Là Khu Trung tâm hành chính thị trấn Hiệp Phước được đầu tư xây dựng mới gồm các công trình: Trụ sở hành chính; giáo dục; khu cây xanh, thể dục thể thao,... với hệ thống hạ tầng kỹ thuật được xây dựng 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 quy hoạch

a) Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng, 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 các chỉ tiêu cơ bản về sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch.

d) Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: xác định các chức năng; cơ cấu, tỷ lệ sử dụng đất; chỉ tiêu sử dụng đất về mật độ xây dựng, tầng cao công trình, khoảng lùi công trình đối với từng lô đất và trục đường.

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, sân vườn 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:

- 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 và ngầm*).

- Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô 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 năng lượng; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế, 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 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 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 công trình 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.

i) Dự thảo Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết.

5. Các chỉ tiêu áp dụng: Tuân thủ nội dung Quyết định số 3989/QĐ-UBND ngày 27 tháng 10 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư ngã tư Hiệp Phước; tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD về Quy hoạch xây dựng và các quy phạm pháp luật có liên quan, các chỉ tiêu áp dụng cụ thể như sau:

a) Mật độ xây dựng

- Công trình công cộng : $\leq 40\%$.

- Khu công viên cây xanh : $\leq 05\%$.

b) Tầng cao xây dựng

- Công trình công cộng : ≤ 03 tầng ($\leq 19m$).

- Công trình trong khu cây xanh : 01 tầng ($\leq 07m$).

Lưu ý: Tầng cao các công trình trên không bao gồm tầng hầm; tính toán đảm bảo quy mô bãi đỗ xe và các yêu cầu về chỗ để xe theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.

c) Chỉ giới xây dựng công trình

- Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ các trục đường : $\geq 06m$.

- Khoảng lùi so với ranh đất : $\geq 04m$.

d) Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật

- Chỉ tiêu cấp nước : 15 – 25 lít/người/ngày.

- Chỉ tiêu thoát nước : 80 – 100% lượng nước cấp.

- Chỉ tiêu cấp điện : 30 W/m² sàn.

đ) Các yêu cầu khác



- Xác định mốc ranh dự án theo hệ tọa độ VN 2000.

- Rà soát, cập nhật lộ giới các tuyến đường, đảm bảo gắn kết đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật trên toàn khu vực. Đồng thời liên hệ với các chuyên ngành: Giao thông, cấp điện, cấp nước, thông tin truyền thông, phòng cháy chữa cháy, Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch,... để thỏa thuận vị trí đầu nối và các chỉ tiêu thiết kế kỹ thuật theo quy định.

6. Thành phần hồ sơ: Hồ sơ trình duyệt chính thức 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.

7. Tổ chức thực hiện

- a) Chủ đầu tư : Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch.
- b) Đơn vị lập quy hoạch : Tổ chức đấu thầu theo quy định.
- c) Cơ quan thẩm định : Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai.
- d) Cơ quan phê duyệt : Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.
- đ) Thời gian lập, trình duyệt: 6 tháng từ khi nhiệm vụ quy hoạch được duyệt.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

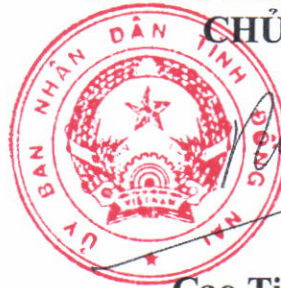
Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Giao thông vận tải, Công Thương, Thông tin và Truyền thông; Giám đốc Công an tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn Hiệp Phước; 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, Tan.

<F:\2022\Nhơn Trạch\NVQHCT>

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Cao Tiến Dũng