

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

Số: 361 /QĐ-UBND

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

Đồng Nai, ngày 07 tháng 3 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Nhiệm vụ thi tuyển thiết kế mẫu công trình
nhà ở công nhân, nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Đồng Nai**

CHỦ TỊCH 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 Luật Xây dựng ngày 17
tháng 6 năm 2020;*

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Kiến trúc ngày 13 tháng 6 năm 2019;

*Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của
Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;*

*Căn cứ Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính
phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20
tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;*

*Căn cứ Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2020 của
Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;*

*Căn cứ Quyết định số 109/QĐ-UBND ngày 18 tháng 01 năm 2023 của Chủ
tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Kế hoạch thi tuyển thiết
kế mẫu công trình nhà ở công nhân, nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;*

*Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 15/TTr-SXD ngày
01 tháng 3 năm 2023.*

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Quyết định này ban hành kèm theo Nhiệm vụ thi tuyển thiết kế mẫu công trình nhà ở công nhân, nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Điều 2. Sở Xây dựng có trách nhiệm tổ chức thực hiện thi tuyển đảm bảo theo quy định của pháp luật.

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

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện: Trảng Bom, Long Thành và Nhơn Trạch; Thủ trưởng các đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 6;
 - Văn phòng Tỉnh ủy (báo cáo);
 - Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
 - Chánh, Phó Văn phòng UBND tỉnh (KTN);
 - Lưu: VT, KTN, Tan.
- <F:\2023\UBT\NOXH\Thi tuyển tke mẫu\NV\>



**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Võ Tấn Đức



NHIỆM VỤ THIẾT KẾ

**Thi tuyển phương án kiến trúc mẫu công trình nhà ở công nhân,
nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Đồng Nai**

*(Kèm theo Quyết định số 361/QĐ-UBND ngày 07 tháng 3 năm 2023
của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai)*

1. Các căn cứ pháp lý

Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Luật Kiến trúc ngày 13 tháng 6 năm 2019;

Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2020 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;

Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Quyết định số 109/QĐ-UBND ngày 18 tháng 01 năm 2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Kế hoạch thi tuyển thiết kế mẫu công trình nhà ở công nhân, nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Các văn bản khác có liên quan.

2. Thông tin chung về nhiệm vụ thiết kế

a) Tên gọi cuộc thi: Tuyển chọn thiết kế mẫu công trình nhà ở công nhân, nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Cụ thể:

- 01 mẫu thiết kế nhà ở dành cho công nhân (đề xuất khu đất để thi tuyển thiết kế là khu đất dự án nhà ở xã hội tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom có quy mô 3,5 ha).

- 01 mẫu thiết kế nhà ở xã hội dành cho các đối tượng thu nhập thấp (đề xuất khu đất để thi tuyển thiết kế là khu đất dự án nhà ở xã hội tại phường Tân Hòa, thành phố Biên Hòa, có diện tích 2,84 ha).

b) Cấp quyết định tổ chức: Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

c) Cơ quan tổ chức thi tuyển: Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai.

d) Địa điểm tổ chức: Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai - số 38 đường Phan Chu Trinh, phường Quang Vinh, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

3. Mục đích, yêu cầu của cuộc thi

a) Mục đích

- Việc tổ chức thi tuyển phương án thiết kế mẫu kiến trúc công trình nhà ở công nhân, nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Đồng Nai nhằm lựa chọn phương án thiết kế mẫu kiến trúc công trình nhà ở công nhân, nhà ở xã hội điển hình tối ưu, đáp ứng yêu cầu về quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, kiến trúc công năng sử dụng, hiệu quả kinh tế, bảo vệ môi trường.

- Thiết kế mẫu được áp dụng trong các dự án phát triển nhà ở công nhân, nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh sẽ góp phần rút ngắn thời gian thực hiện thủ tục và giảm chi phí đầu tư xây dựng dự án.

b) Yêu cầu

- Tiếp nhận phương án kiến trúc có chất lượng từ các cá nhân, tổ chức trong và ngoài nước có đủ điều kiện năng lực, kinh nghiệm phù hợp; tổ chức đánh giá, phân tích chặt chẽ, chính xác để lựa chọn các phương án kiến trúc tối ưu nhất, đảm bảo khách quan, công khai, minh bạch và tuân theo các quy định có liên quan.

- Các phương án kiến trúc đáp ứng được đầy đủ các nội dung của Nhiệm vụ thiết kế và đảm bảo theo các quy định hiện hành có liên quan đến thiết kế công trình kiến trúc nhà ở xã hội và nhà ở công nhân.

- Cơ quan tổ chức thi tuyển và các đơn vị có liên quan đảm bảo cuộc thi được tổ chức khách quan, công khai, minh bạch theo đúng Quy chế thi tuyển.

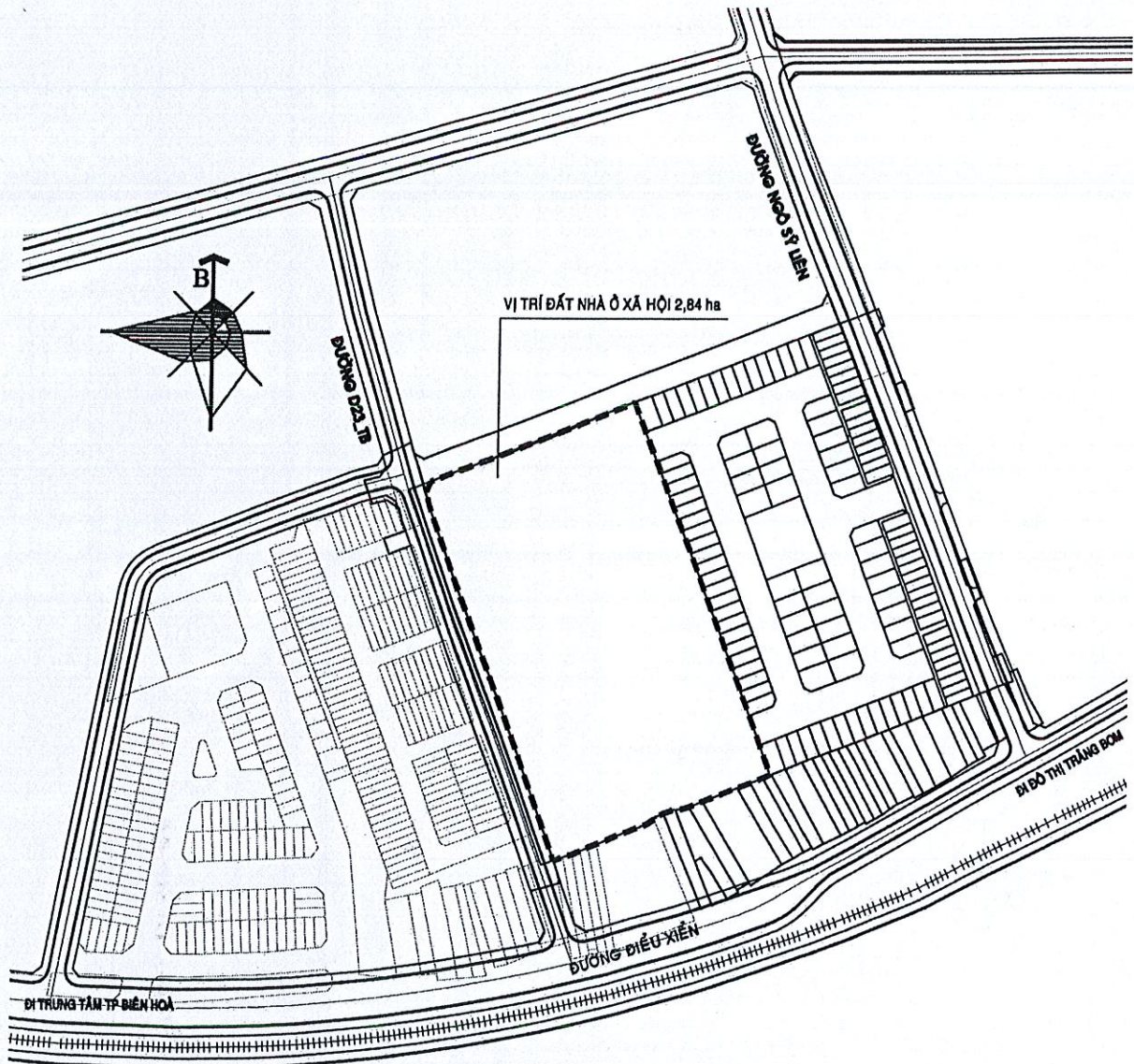
- Các thành viên Hội đồng thi tuyển đảm bảo tính chuyên môn và phản biện cao, phân tích, đánh giá, xếp hạng các phương án một cách khoa học, khách quan.

4. Thông tin về khu đất thực hiện dự án

a) Thông tin vị trí đề xuất thiết kế Khu nhà ở xã hội tại phường Tân Hòa, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai.

- Vị trí, giới hạn khu đất: Căn cứ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 phân khu B4 tại phường Long Bình, Tân Biên, Tân Hoà được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 1487/QĐ-UBND ngày ngày 08 tháng 6 năm 2022, vị trí khu đất diện tích 28.459,4 m² có chức năng đất ở dự án mật độ cao (khoảng 26.961,8 m²) và đất giao thông (khoảng 1.497,6 m²); ranh giới cụ thể như sau:

- + Phía Bắc : Giáp Khu dân cư theo quy hoạch;
- + Phía Đông : Giáp Khu dân cư hiện hữu;
- + Phía Tây : Giáp đường giao thông theo quy hoạch;
- + Phía Nam : Giáp Khu thương mại và Khu dân cư hiện hữu.



- Hiện trạng sử dụng đất và nguồn gốc đất: Đất trồng hiện do Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh đang quản lý.

- Chỉ tiêu sử dụng đất:

- + Mật độ xây dựng : $\leq 54 \%$.
- + Tầng cao : ≤ 22 tầng.
- + Hệ số sử dụng đất : $\leq 8,5$.
- + Khoảng lùi xây dựng : $\geq 6,0$ m với khối đế và $\geq 10,0$ m với khối tháp.
- + Dân số : 3.000 - 4.000 người.

b) Thông tin vị trí đề xuất thiết kế Khu nhà ở công nhân tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

- Vị trí, giới hạn khu đất: Căn cứ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo tại huyện Trảng Bom được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 390/QĐ-UBND ngày 06 tháng 02 năm 2012 và Quyết định điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng số 362/QĐ-UBND ngày 13 tháng 02 năm 2014, số 876/QĐ-UBND ngày 26 tháng 3 năm 2019, vị trí khu đất quy hoạch chung cư nhà ở xã hội có ký hiệu

quy hoạch khu vực xây dựng; quy mô xây dựng công trình đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc nêu trên.

- Giải pháp hạn chế tối thiểu đến việc can thiệp, thay đổi địa hình tự nhiên.
- Bố trí và thể hiện các hạng mục công trình, các khu vực chức năng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật,... đảm bảo tính hài hòa, cân đối, các khu vực chức năng bố trí hợp lý.
- Khoảng lùi và khoảng cách giữa các công trình lân cận đảm bảo các quy định hiện hành về phòng cháy chữa cháy và môi trường. Mặt chính công trình tiếp giáp với các trục đường chính, khai thác triệt để cảnh quan, hướng nhìn và tầm nhìn.
- Sân đường nội bộ, cây xanh, vườn dạo cảnh quan nằm trong phần diện tích quy hoạch của lô đất phải được bố trí thông thoáng kết nối thuận tiện tới các sảnh chính của các công trình, đồng thời tạo điểm nhấn về kiến trúc, cảnh quan cho toàn khu vực.
- Hướng, tuyến hệ thống giao thông, cấp - thoát nước, điện phải phù hợp đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng khu vực.

b) Các yêu cầu về kiến trúc công trình

- Hình thức kiến trúc mang tính đặc trưng về loại hình nhà ở công nhân và đối tượng thu nhập thấp (*nhà ở chung cư*).
- Giải pháp đầu tư tiết kiệm, hiệu quả đảm bảo yêu cầu cuộc sống của từng đối tượng là người thu nhập thấp, công nhân, cho nhiều thành phần gia đình (*hộ 02 người, hộ 03 - 04 người, ...*).
- Tận dụng thông gió, chiếu sáng tự nhiên, ưu tiên sử dụng vật liệu truyền thống địa phương, tiết kiệm năng lượng, thân thiện với môi trường,...
- Nghiên cứu đặc điểm khí hậu, điều kiện tự nhiên của tỉnh Đồng Nai để lập phương án thiết kế kiến trúc, giải pháp vật liệu xây dựng cho phù hợp (*sử dụng vật liệu không hao hụt, bố trí vật liệu hợp lý, tiết kiệm vốn đầu tư*).
- Diện tích sử dụng được tính toán phù hợp và đầy đủ cho các chức năng đảm bảo theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, đảm bảo hoạt động của cho nhiều loại căn hộ với diện tích khác nhau phục vụ đa dạng nhu cầu sử dụng.
- Bố trí hợp lý về dây chuyền sử dụng, đảm bảo độc lập, khép kín, không gian kiến trúc hài hòa trong và ngoài công trình (*tính toán về chiều cao mỗi tầng công trình, cầu thang máy bố trí sao cho đi lại thuận tiện và tiết kiệm như: thang máy đi tầng lẻ riêng và tầng chẵn riêng*).
- Sử dụng hợp lý, an toàn, các hệ thống cấp điện, cấp thoát nước đảm bảo độ bền vững công trình.
- Bảo đảm yêu cầu vệ sinh và điều kiện vi khí hậu.
- Hình thức bố trí 01 mặt bằng của khối công trình, bao gồm các loại căn hộ: Loại A (*diện tích tối đa 70 m²/căn*), loại B (*diện tích trung bình 50 m²/căn*), loại C (*diện tích tối thiểu 25m²/căn*).



6. Các yêu cầu khác

a) Yêu cầu về diện tích căn hộ

Căn cứ vào điểm a khoản 6 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015, quy định:

“Trường hợp nhà ở xã hội là nhà chung cư thì căn hộ phải được thiết kế, xây dựng theo kiểu khép kín, bảo đảm tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn diện tích sử dụng mỗi căn hộ tối thiểu là 25 m², tối đa là 70 m², bảo đảm phù hợp với quy hoạch xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được tăng mật độ xây dựng hoặc hệ số sử dụng đất lên tối đa 1,5 lần so với quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành do cơ quan có thẩm quyền ban hành. Việc tăng mật độ xây dựng hoặc hệ số sử dụng đất phải đảm bảo sự phù hợp với chỉ tiêu dân số, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, không gian, kiến trúc cảnh quan trong phạm vi đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt và phải được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch đó phê duyệt điều chỉnh.

Căn cứ vào tình hình cụ thể tại địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được điều chỉnh tăng tiêu chuẩn diện tích sử dụng căn hộ tối đa, nhưng mức tăng không quá 10% so với diện tích sử dụng căn hộ tối đa là 70 m² và bảo đảm tỷ lệ số căn hộ trong dự án xây dựng nhà ở xã hội có diện tích sử dụng trên 70 m² không quá 10% tổng số căn hộ nhà ở xã hội trong dự án.”.

Trên cơ sở đó xác định tỷ lệ các loại hình căn hộ: Loại A, B, C.

b) Giải pháp kết nối giao thông và hạ tầng kỹ thuật

- Phân tích sự ảnh hưởng chung đến hạ tầng khu vực; đánh giá khả năng phát triển chung của hạ tầng xung quanh khu vực.

- Thiết kế hệ thống giao thông, hạ tầng kỹ thuật đảm bảo hài hòa, khả năng kết nối với hạ tầng khu vực.

- Đề xuất, thuyết minh biện pháp, phương án bảo vệ môi trường.

- Phương án thi công phải đảm bảo phù hợp với vị trí xây dựng và điều kiện thực tế ở địa phương.

- Thuyết minh sơ bộ giải pháp quản lý và khai thác sử dụng công trình. Chi phí vận hành công trình, giải pháp tiết kiệm năng lượng (nếu có).

- Yêu cầu kỹ thuật: Tuân thủ hệ thống Quy chuẩn, tiêu chuẩn Việt Nam hiện hành.

- Các tiêu chuẩn kỹ thuật áp dụng (Việt Nam và nước ngoài) phải phù hợp với yêu cầu của Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia và quy định của pháp luật có liên quan; bảo đảm tính đồng bộ, tính tương thích, tính khả thi của hệ thống tiêu chuẩn được áp dụng, phù hợp với điều kiện thực tế tại địa phương.

- Yêu cầu gắn kết cảnh quan chung khu vực./