

Số: 1644/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 15 tháng 5 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu dân cư (18,22ha) tại xã Đồi 61, huyện Trảng Bom**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

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

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD, ngày 29/6/2016 của 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;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng Đồng Nai tại Tờ trình số 971/TTr-SXD ngày 09/3/2018,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư (18,22ha) tại xã Đồi 61, huyện Trảng Bom với nội dung chính như sau:

1. Phạm vi nghiên cứu:

a) Vị trí ranh giới: Vị trí khu vực lập quy hoạch được xác định theo Sơ đồ thỏa thuận địa điểm số 115/TLBĐ tỷ lệ 1/2000 do UBND huyện Trảng Bom ký xác lập ngày 06/7/2016, có ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc : Giáp Khu dân cư và du lịch sinh thái thác Giang Điền;
- Phía Nam : Giáp đất nông nghiệp;
- Phía Đông : Giáp đất nông nghiệp;
- Phía Tây : Giáp Khu dân cư và du lịch sinh thái thác Giang Điền.

b) Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch:

- Quy mô diện tích : 182.212 m² (18,22ha).
- Quy mô dân số : khoảng 3.000 người.
- Tỷ lệ lập quy hoạch xây dựng: 1/500.

2. Tính chất, mục tiêu, chức năng:

a) Tính chất: Là khu dân cư xây dựng mới, với loại hình nhà ở gồm: Nhà liên kế có sân vườn, nhà biệt thự, chung cư với đầy đủ các tiện ích công cộng, an sinh xã hội như: Công trình y tế, giáo dục, thương mại dịch vụ... đi kèm.

b) Mục tiêu:

- Cụ thể hóa một phần Quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Đồi 61, huyện Trảng Bom.

- Xây dựng khu ở mới đi kèm các yếu tố phục vụ nhu cầu ở về mặt hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

- Xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật tính toán phù hợp theo quy chuẩn, quy phạm hiện hành;

- Xác định vai trò, tính chất, quy mô, phân khu chức năng sử dụng đất, tổ chức không gian quy hoạch cảnh quan kiến trúc.

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

3. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật của đồ án:

Thực hiện theo quy chuẩn, quy phạm Việt Nam hiện hành, các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án như sau:

- Chỉ tiêu sử dụng đất : 60,6m²/người, trong đó:
 - + Đất ở : 32,19m²/người;
 - + Đất công trình công cộng : 1,9m²/người;
 - + Đất công viên cây xanh : 4,23 m²/người;
 - + Đất giao thông : 22,28 m²/người.
- Chỉ tiêu tầng cao xây dựng
 - + Công trình nhà ở riêng lẻ:
 - * Nhà liên kế có sân vườn : Tầng cao 03 – 04 tầng, ≤15m;
 - * Nhà biệt thự : Tầng cao 02 – 03 tầng, ≤15m;
 - * Nhà ở xã hội (liên kế có sân vườn): Tầng cao 01 - 02 tầng; ≤ 10m;
 - + Công trình nhà ở chung cư : Tầng cao 07 – 09 tầng, ≤36m;
 - + Công trình công cộng : Tầng cao 02 – 03 tầng, ≤12m.
- Chỉ tiêu mật độ xây dựng
 - + Công trình nhà ở riêng lẻ:
 - * Nhà liên kế có sân vườn : 70 – 80%;
 - * Nhà biệt thự : 50 – 60%;
 - * Nhà ở xã hội (liên kế có sân vườn): 70 – 90%;
 - + Công trình nhà ở chung cư : ≤ 40%;
 - + Công trình công cộng : ≤ 40%.
- Chỉ giới xây dựng:
 - + Công trình nhà ở riêng lẻ:
 - * Nhà liên kế có sân vườn : Lùi trước: ≥ 2,4m; Lùi sau: ≥ 01m;
 - * Nhà biệt thự : Lùi trước: ≥ 3,0m; Lùi sau: ≥ 1,5m;
 - * Nhà ở xã hội (liên kế có sân vườn): Lùi trước: ≥ 0m; Lùi sau: ≥ 1,5m;
 - + Công trình nhà ở chung cư : ≥ 06m;
 - + Công trình công cộng : ≥ 06m.

- Chỉ tiêu cấp điện : 1.200 – 1.500 kWh/người/năm.
- Chỉ tiêu cấp nước : 150 – 180 lít/người/ngày.
- Chỉ tiêu thoát nước : 80% lượng nước cấp.
- Chỉ tiêu thông tin liên lạc : 01 máy/2 người.
- Chỉ tiêu rác thải : 1,0 – 1,2 kg/người/ngày.

4. Quy hoạch sử dụng đất, phân khu chức năng, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc

a) Quy hoạch sử dụng đất:

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)	CHỈ TIÊU (m ² /người)
I	ĐẤT ĐƠN VỊ Ở	181.812,00	99,78	60,60
1	Đất ở	96.566,58	53,00	32,19
	Nhà ở biệt thự	31.128,72	32,23	
	Nhà ở liên kế có sân vườn	46.127,59	47,77	
	Nhà ở xã hội	19.310,27	20,00	
	<i>Nhà ở liên kế có sân vườn</i>	<i>8.638,45</i>	<i>8,95</i>	
	<i>Nhà ở chung cư</i>	<i>10.671,82</i>	<i>11,05</i>	
2	Đất công trình công cộng	5.695,67	3,13	1,90
	Trường mẫu giáo	3.093,45		
	Trạm y tế	1.510,22		
	Thương mại dịch vụ	1.092,00		
3	Đất công viên cây xanh - TDTT	12.701,25	6,97	4,23
4	Đất giao thông	66.848,50	36,68	22,28
II	ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở	400,00	0,22	
	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	400,00		
	TỔNG CỘNG	182.212,00	100,00	

b) Phân khu chức năng:

Khu dân cư có quy mô dân số khoảng 3.000 người, cân đối trên quỹ đất 182.212m² (18,22 ha) chia làm các loại đất như sau:

- Đất đơn vị ở: Với tổng diện tích 181.812m² (chiếm 99,78% diện tích toàn khu) bao gồm các chức năng sau:

+ Đất ở: Diện tích 96.566,58m², chiếm 53,0% diện tích đất đơn vị ở, bao gồm các loại hình nhà ở:

* Đất nhà ở biệt thự song lập: Diện tích 31.128,72m² chiếm 32,23% diện tích đất ở, chủ yếu tập trung ở phía Bắc và phía Tây khu đất (tại khu vực giáp ranh Dự án Khu dân cư mật độ thấp và du lịch sinh thái thác Đồi 61 (khu B). Mật độ xây dựng khoảng 50% – 60%, có chiều cao từ 02 – 03 tầng.

* Đất nhà ở liên kế sân vườn: Diện tích 46.127,59m² chiếm 47,77% diện tích đất ở, bố trí tập trung ở khu vực trung tâm và phía Đông dự án. Mật độ

xây dựng khoảng 70% – 80%, có chiều cao từ 03 – 04 tầng.

* Đất nhà ở xã hội: Diện tích 19.310,27m² chiếm 20,0% diện tích đất ở. Bao gồm: đất nhà ở liên kế sân vườn có diện tích 8.638,45m² chiếm 8,95% diện tích đất ở, mật độ xây dựng khoảng 70% – 90%, có chiều cao từ 01 – 02 tầng; và đất nhà ở chung cư có diện tích 10.671,82m² chiếm 11,05% diện tích đất ở, mật độ xây dựng khoảng 35% – 40%, có chiều cao từ 07 – 09 tầng. Được bố trí tập trung ở phía Nam dự án.

+ Đất công trình công cộng: Diện tích 5.695,67m²; chiếm 3,13% diện tích đất đơn vị ở, bao gồm các chức năng đất sau:

* Đất giáo dục: Bố trí 01 Trường mẫu giáo có diện tích 3.093,45m², mật độ xây dựng khoảng 30% – 40%, có chiều cao từ 01 – 02 tầng. Nằm ở vị trí trung tâm dự án; đảm bảo bán kính phục vụ 500m.

* Đất Trạm y tế: Diện tích 1.510,22m², bố trí tại trung tâm dự án tiếp giáp trực chính giao thông Bắc – Nam. Mật độ xây dựng khoảng 30% – 40%, có chiều cao từ 02 – 03 tầng.

* Đất thương mại dịch vụ: Diện tích 1.092,00m², bố trí tại cửa ngõ phía Tây của dự án, tiếp giáp trực chính Đông - Tây. Mật độ xây dựng khoảng 30% – 40%, có chiều cao từ 02 – 03 tầng.

+ Đất Công viên cây xanh – TDTT: Diện tích 12.701,25m² chiếm 6,97% diện tích đất đơn vị ở. Bao gồm công viên cây xanh trung tâm và các công viên được bố trí đan xen vào các nhóm ở. Mật độ xây dựng tối đa 5%, có chiều cao xây dựng tối đa 01 tầng.

+ Đất giao thông: Diện tích 66.848,50m² chiếm 36,68% diện tích đất đơn vị ở.

+ Đất ngoài đơn vị ở: Bố trí 01 công trình trạm xử lý nước thải có tổng diện tích 400,0m² chiếm 0,22% diện tích khu quy hoạch. Mật độ xây dựng 10 – 30%, chiều cao xây dựng tối đa 01 tầng.

5. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Khu dân cư được tổ chức không gian thành một khu ở mới hiện đại, phù hợp với cảnh quan khu vực. Đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật với khu vực lân cận.

- Trong các cụm nhóm ở, tổ chức cảnh quan bằng hệ thống giao thông đường dạo, đi bộ, không gian xanh cho người dân trong khu dự án; Không gian cảnh quan công viên cây xanh được tổ chức nhằm tạo ra nét đặc trưng riêng về một không gian xanh cho khu ở.

- Đường nét và hình khối kiến trúc công trình: Theo khuynh hướng hiện đại kết hợp với truyền thống. Các công trình tạo được sự hài hoà giữa các loại hình công trình trong cùng một khu ở (về hình thức mái, số tầng cao, khoảng lùi từng dãy nhà) với hình khối đơn giản, đảm bảo được tiêu chí “công năng - thích dụng - kinh tế - thẩm mỹ”.

- Quy định màu sắc trang trí mặt tiền nhà: Sử dụng màu sắc tươi sáng, hài hòa trên bề mặt công trình và cả dãy công trình đồng nhất. Hạn chế dùng các

màu tối, sẫm, gây cảm giác khó chịu về thị giác, nóng bức về cảm giác gây tâm lý phản cảm. Chỉ được sử dụng tối đa 3 màu đối với mảng tường lớn bên ngoài cho một công trình nhà ở.

- Quy định về vật liệu xây dựng: Ưu tiên sử dụng vật liệu địa phương, phù hợp với điều kiện khí hậu thổ nhưỡng của khu vực, phù hợp với vùng khí hậu nhiệt đới.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1. Hệ thống giao thông:

Quy hoạch hệ thống giao thông bao gồm các tuyến đường:

- Đường D2, D3 (Mặt cắt 1 – 1) có lộ giới 18m (4m – 10m – 4m).
- Đường N2 (Mặt cắt 2 – 2) có lộ giới 15m (4m – 7m – 4m).
- Các tuyến đường còn lại (Mặt cắt 3 – 3) có lộ giới 14m (4m – 6m – 4m).

6.2. Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mưa:

a) Quy hoạch cao độ nền (san nền):

- San nền theo cao độ và hướng dốc của địa hình tự nhiên để tránh việc đào, đắp với khối lượng lớn.

- Khu vực phía Bắc và phía Tây lấy theo cao độ thiết kế san nền của Khu dân cư và Du lịch sinh thái thác Giang Điền. Các khu vực dọc ranh tiếp giáp khác bám sát cao độ tự nhiên để tránh phải tạo mái ta luy cao.

- San nền dốc đều theo 2 hướng:

+ Hướng dốc thứ nhất: Từ ranh phía Đông đổ dốc đều về ranh phía Tây với độ dốc trung bình khoảng 1,0%, với cao độ thiết kế từ 31,6m – 39m.

+ Hướng dốc thứ 2: từ ranh phía Đông đổ dốc đều về góc ranh Tây Nam với độ dốc trung bình khoảng 2,5%, với cao độ thiết kế từ 33,47m – 39m.

b) Hệ thống thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa trong khu vực được thiết kế riêng biệt với hệ thống thoát nước thải.

- Trên cơ sở tính toán cao độ khu đất, sau khi thu gom nước mưa từ các tuyến công nhánh, lưu lượng nước mưa sẽ chạy dọc theo các tuyến đường cống tại các trục đường chính của khu quy hoạch. Khu vực thiết kế được chia thành hai lưu vực thoát nước để giảm đường kính ống cống. Từng lưu vực nước được chảy vào cống và đổ ra sông suối gần nhất thông qua các cửa xả.

6.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước và PCCC:

- Tổng nhu cầu dùng nước (sinh hoạt và PCCC): 1.185m³/ngđ.

- Nguồn cấp: Sử dụng nguồn từ tuyến ống cấp nước D125 của Khu dân cư và du lịch sinh thái thác Giang Điền nằm sát ranh phía Bắc dự án.

- Mạng lưới cấp nước: Tổ chức đường ống theo dạng mạch vòng, khép kín đảm bảo khả năng cấp nước liên tục, đầy đủ.

- Toàn khu thiết kế bố trí 14 trụ cứu hỏa để chữa cháy; Các trụ được bố trí trên vỉa hè tại các giao lộ. Khoảng cách giữa các trụ cứu hỏa khoảng 100 - 150m.

- Chủ đầu tư liên hệ trực tiếp với cơ quan chuyên ngành cấp nước để thỏa thuận vị trí đầu nối và các chỉ tiêu kỹ thuật.

6.4. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Tuân thủ theo hệ thống thoát nước chung tại khu vực.

- Nước thải sinh hoạt của từng hộ được xử lý qua bể tự hoại 03 ngăn sau đó đầu nối vào hệ thống cống thu gom thoát ra hệ thống cống thoát nước thải của khu dân cư, sau đó đưa về Trạm xử lý nước thải.

- Trạm xử lý nước thải: Trạm xử lý nước thải công suất $530\text{m}^3/\text{ng.đêm}$ được bố trí tại khu vực đất hạ tầng kỹ thuật ở góc ranh phía Tây Bắc của khu quy hoạch. Nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn thì được thoát ra mương thoát phía Tây dự án với nguồn tiếp nhận là sông Bung.

- Xử lý chất thải rắn: Bố trí các thùng rác công cộng tại các khu trung tâm thương mại, khu công cộng, nhà trẻ mẫu giáo, các hộ dân. Lượng rác thải tập trung sẽ hợp đồng với Công ty Dịch vụ Vệ sinh môi trường huyện Trảng Bom thu gom hằng ngày và đưa đi xử lý bằng xe chuyên dùng theo đúng quy định.

6.5. Quy hoạch hệ thống cấp điện và chiếu sáng:

- Nhu cầu: Tổng nhu cầu dùng điện 5.023KVA.

- Nguồn cấp điện: Lấy từ tuyến trung thế 22kV ngầm theo quy hoạch của Khu dân cư thác Giang Điền cấp đến khu quy hoạch. Dự kiến sẽ có 01 vị trí đầu nối lưới 22KV vào dự án tại phía Tây. Với công suất trên, tuyến chính cấp điện cho khu quy hoạch dùng cáp đồng, đi ngầm trong ống HDPE chịu lực. Tại các vị trí rẽ nhánh cáp, chuyển hướng cáp được thực hiện ở hố ga đầu cáp thích hợp.

- Hệ thống cấp điện chiếu sáng: Các trục đường trong khu quy hoạch có mặt cắt lòng đường 6m dùng đèn bóng LED 250/150W, lắp trên trụ tròn cột cao 8m, cần rời, cao độ treo đèn 10m. Đối với đường có bề rộng $\geq 10,5\text{m}$ bố trí hai bên so le, đường có dây phân cách thì bố trí trụ đèn trên dải phân cách, khoảng cách trung bình giữa hai cột 30m.

- Chủ đầu tư liên hệ trực tiếp với cơ quan chuyên ngành cấp điện để thỏa thuận vị trí đầu nối và các chỉ tiêu kỹ thuật.

6.6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Nguồn: Từ bưu điện huyện Trảng Bom, từ đây cáp mạng nội bộ sẽ được đầu nối với các tủ cáp, hộp cáp trong khu vực.

- Tổng số máy thuê bao dự kiến: 1.700 máy.

- Mạng lưới: Hệ thống cáp trong khu vực đi ngầm trong các tuyến cống bê xây dựng mới.

- Chủ đầu tư liên hệ trực tiếp với các cơ quan chuyên ngành thông tin liên lạc để thỏa thuận vị trí đầu nối và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật.

7. Quy định Quản lý theo quy hoạch:

Ban hành Quy định quản lý theo quy hoạch Khu dân cư (18,22ha) tại xã Đồi 61, huyện Trảng Bom do Công ty Cổ phần Đầu tư LDG làm chủ đầu tư.

8. Tổ chức thực hiện, nguồn vốn thực hiện:

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư LDG.
- Nguồn vốn thực hiện: Vốn chủ sở hữu.

Điều 2. Trên cơ sở quy hoạch được duyệt, Chủ tịch UBND huyện Trảng Bom, Chủ tịch UBND xã Đồi 61, Công ty Cổ phần Đầu tư LDG và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan có trách nhiệm:

1. 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. Tổ chức lập, trình thẩm định và phê duyệt hồ sơ Nhiệm vụ cấm mốc giới theo quy định. Phối hợp với UBND huyện Trảng Bom, UBND xã Đồi 61 tổ chức triển khai cắm các mốc lộ giới theo nội dung quy hoạch ra thực địa, quản lý xây dựng theo đúng nội dung hồ sơ đã được duyệt. Hồ sơ cấm mốc giới trước khi phê duyệt phải được Sở Xây dựng chấp thuận đảm bảo tuân thủ đúng quy hoạch chi tiết được duyệt và phù hợp với hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào.

3. Căn cứ vào quy hoạch được duyệt, chủ đầu tư thực hiện lập các thủ tục tiếp theo trình cấp có thẩm quyền phê duyệt trước khi tổ chức thi công các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch, việc đầu tư xây dựng các hạng mục theo quy định hiện hành.

4. Trong quá trình lập dự án đầu tư 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, Chủ tịch UBND huyện Trảng Bom, Chủ tịch UBND xã Đồi 61, Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư LDG; 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 Văn phòng (CNN);
- Lưu: VT, CNN.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

