

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

Số: 2424 /QĐ-UBND

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

Đồng Nai, ngày 13 tháng 7 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm thương mại dịch vụ kết hợp ở tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, 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 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 2994/TTr-SXD ngày 17 tháng 6 năm 2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm thương mại dịch vụ kết hợp ở tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai với nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm thương mại dịch vụ kết hợp ở tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

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



a) Vị trí: Khu vực lập quy hoạch có các mặt tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc : Giáp đường 29 Tháng 4;
- Phía Nam : Giáp đường Hoàng Việt;
- Phía Đông : Giáp đường 30 Tháng 4;
- Phía Tây : Giáp đường Nguyễn Văn Cừ.

b) Quy mô diện tích đất: 21.727,8 m² (2,17278 ha).

c) Dân số quy hoạch: 456 người.

d) Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500.

3. Tính chất và mục tiêu quy hoạch

a) Là khu thương mại dịch vụ kết hợp ở được đầu tư xây dựng mới đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội quy mô cơ cấu phân khu chức năng sử dụng đất, tổ chức quy hoạch theo Tiêu chuẩn đô thị loại III.

b) Xây dựng một khu trung tâm thương mại dịch vụ kết hợp ở phục vụ cho người dân có nhu cầu trên địa bàn thị trấn và khu vực lân cận, phù hợp theo quy hoạch chung đô thị Trảng Bom đã được duyệt.

c) Quy hoạch thực hiện phân khu chức năng sử dụng đất, không gian kiến trúc cảnh quan với hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh, đồng bộ, gắn kết với hệ thống hạ tầng chung khu vực, đảm bảo phục vụ nhu cầu ở, sinh hoạt và mua sắm của cư dân đô thị Trảng Bom.

d) Tạo cơ sở pháp lý cho chủ đầu tư tiến hành triển khai các bước tiếp theo của dự án, thực hiện việc 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

a) Phân khu chức năng chính, bao gồm:

- Đất khu thương mại dịch vụ.
- Đất ở.
- Đất công viên cây xanh.
- Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật.

b) Dự kiến các chỉ tiêu áp dụng

- Chỉ tiêu sử dụng đất:

Stt	Loại đất	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	40 - 46
2	Đất thương mại dịch vụ	20 - 24
3	Mặt cây xanh	02 - 2,5
4	Đất giao thông	25 - 30
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	0,5 - 01

- Mật độ xây dựng:

- + Nhà ở liên kế : $\leq 90\%$;
- + Công trình thương mại dịch vụ : $\leq 75\%$;
- + Khu cây xanh : $\leq 05\%$;
- + Công trình đầu mỗi hạ tầng kỹ thuật : $\leq 40\%$.

- Tầng cao, chiều cao xây dựng:

- + Nhà ở liên kế : 03 - 04 tầng; ≤ 16 m;
- + Công trình thương mại dịch vụ : 05 - 06 tầng; ≤ 30 m;
- + Khu cây xanh : ≤ 01 tầng; ≤ 05 m;
- + Khu hạ tầng kỹ thuật : ≤ 01 tầng; ≤ 05 m.

- Khoảng lùi:

+ Nhà liên kế: Khoảng lùi trước: chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ, khoảng lùi sau: ≥ 02 m.

+ Công trình thương mại dịch vụ: Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ: ≥ 06 m

- Tiêu chuẩn hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- + Chỉ tiêu cấp điện : 1.500 kWh/người/năm.
- + Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt : ≥ 150 lít/người/ngày đêm.
- + Chỉ tiêu thoát nước thải sinh hoạt : 100% chỉ tiêu cấp nước.
- + Chỉ tiêu chất thải rắn sinh hoạt : 1,0 - 1,2 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.

5. Nội dung lập quy hoạch

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 xã hội, 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 công trình 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,...

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 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 nội dung 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 khu chức năng đặc thù.

7. Tổ chức thực hiện

a) Đơn vị lập: Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh.

- b) Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai.
- c) Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.
- d) Thời gian lập hồ sơ: 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, Văn hoá Thể thao và Du lịch; Giám đốc Công an tỉnh; Chủ tịch UBND huyện Trảng Bom, Chủ tịch UBND thị trấn Trảng Bom; Giám đốc Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh; 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 Văn phòng (KTN);
- Lưu: VT, KTN.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Cao Tiến Dũng

