Ký bởi: Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai
Cơ quan: Tỉnh Đồng Nai
Thời gian ký: 04.08.2020 14:21:24 +07:00

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 2703 /QĐ-UBND	*Đồng Nai, ngày 04 tháng 8 năm 2020*

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 Phú Hội, 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 nhà ở ngày 25 tháng 11 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 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 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 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;

Căn cứ Quyết định số 455/QĐ-TTg ngày 22/3/2016 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đến năm 2035 và tầm nhìn đến năm 2050;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 3592/TTr-SXD ngày 16 tháng 7 năm 2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Phú Hội, 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 dân cư theo quy hoạch tại xã Phú Hội, 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 Trích lục và Đo chỉnh lý khu đất bản đồ địa chính số 21/2020, tỷ lệ 1/1000 do Công ty TNHH Thương mại Đo đạc Xây dựng Thái Dương thực hiện tháng 02/2020, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai kiểm tra nội nghiệp ngày 21/3/2020.

b) Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch

- Quy mô diện tích : 129.940,6 m².
- Quy mô dân số : Khoảng 4.500 – 5.000 người.
- Tỷ lệ lập quy hoạch : 1/500.

3. Tính chất, mục tiêu nghiên cứu

a) Là dự án đầu tư xây dựng mới khu dân cư đô thị, gồm: công trình công cộng, công trình hỗn hợp; nhà ở xã hội, nhà ở riêng lẻ; khu cây xanh,... 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 điều chỉnh quy hoạch: Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Luật nhà ở ngày 25/11/2014; Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 của Quốc hội về sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch; Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; 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; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về lập sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015; các nghị định và quy định pháp luật có liên quan 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, 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 chỉ tiêu cơ bản về dân số; chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch.

d) Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị 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.

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 công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố và mặt nước 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 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 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 và 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 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**	**Tỷ lệ** (%)	**Chỉ tiêu** (m^2/người)
1	Đất ở	≤ 45	≥ 12,0
2	Đất hỗn hợp *(thương mại dịch vụ, văn phòng, căn hộ,...)*	≥ 12	
3	Đất công cộng	≥ 8	≥ 2,7
4	Đất cây xanh	≥ 12	≥ 3,5
5	Đất hạ tầng	≥ 0,2	
6	Đất giao thông	22 – 28	
	Tổng cộng	**100**	

b) Mật độ xây dựng gộp toàn khu : ≤ 45%, trong đó:

- Nhà ở riêng lẻ : 50 – 80%.

- Nhà ở xã hội (chung cư) : ≤ 60%.

- Công trình hỗn hợp *(thương mại dịch vụ, văn phòng, căn hộ,...)*

+ Khối đế : ≤ 60%.

+ Khối tháp : 40 – 60% (tùy theo chiều cao và diện tích khu đất).

- Công trình công cộng (giáo dục) : ≤ 40%.

- Khu cây xanh : ≤ 05%.

c) Tầng cao và chiều cao xây dựng

- Nhà ở riêng lẻ : 2 – 6 tầng (≤ 24 m).

- Nhà ở xã hội : 5 – 9 tầng (≤ 45 m).

- Công trình hỗn hợp : 15 – 22 tầng (≤ 90 m).

- Công trình giáo dục : ≤ 3 tầng (≤ 18 m).

- Công trình trong khu cây xanh : 1 tầng (≤ 9 m).

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 QCVN 01:2019/BXD về Quy hoạch xây dựng.

d) Chỉ giới xây dựng công trình:

- Nhà ở riêng lẻ: Tùy theo từng tuyến đường và loại hình nhà ở cụ thể sẽ có quy định khoảng lùi cho phù hợp trong đồ án quy hoạch chi tiết.

- Nhà ở xã hội; Công trình hỗn hợp; Công trình giáo dục:

+ Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ đường Tôn Đức Thắng : ≥ 12 m.

+ Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ các trục đường : ≥ 6 m.

+ Khoảng lùi so với ranh đất : ≥ 4 m.

đ) Chỉ tiêu hệ thống hạ tầng kỹ thuật

- Chỉ tiêu cấp nước : 150 – 200 lít/người/ngày.

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

- Chỉ tiêu cấp điện : 1.500 KWh/người/năm.

- Chỉ tiêu rác thải : 1 – 1,2 kg/người/ngày.

- Chỉ tiêu thông tin liên lạc:

+ Thuê bao cố định *(điện thoại, internet có dây)* : 1 thuê bao/2 người.

+ Thuê bao truyền hình cáp : 1 thuê bao/1 hộ.

+ Mạng thông tin di động đảm bảo phủ sóng toàn bộ khu vực quy hoạch.

6. Các yêu cầu khác

a) Rà soát, cập nhật các định hướng theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 Phân khu 1 đang thực hiện đảm bảo thống nhất giữa các hồ sơ quy hoạch; phù hợp các chỉ tiêu sử dụng đất, các giải pháp kết nối về hạ tầng kỹ thuật *(giao thông, san nền, thoát nước mưa, nước thải,...)* với các khu vực lân cận.

b) Trên cơ sở quy mô dân số tại khu vực dự kiến khoảng 4.500 – 5.000 người, đề nghị bố trí các công trình giáo dục *(gồm: 01 trường tiểu học và 01*

trường mầm non) đảm bảo quy mô diện tích, bán kính phục vụ; phù hợp theo quy định về trường chuẩn quốc gia và phù hợp theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư trung tâm thành phố Nhơn Trạch được phê duyệt.

c) Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, đề nghị Chủ đầu tư có trách nhiệm dành quỹ đất 20% trên tổng diện tích đất ở để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định *(lưu ý loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội phải tuân thủ theo quy định)*.

d) Căn cứ Nghị định số 32/2016/NĐ-CP ngày 06/5/2016 của Chính phủ về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời Việt Nam; đối với các công trình có chiều cao ≥ 45m, đề nghị liên hệ với Bộ Tổng Tham mưu Quân đội nhân dân để thỏa thuận độ cao xây dựng theo quy định.

e) Rà soát, cập nhật lộ giới các tuyến đường, gắn kết đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực; liên hệ với các chuyên ngành: giao thông, cấp điện, cấp nước, thông tin truyền thông, phòng cháy chữa cháy, UBND huyện Nhơn Trạch,... để thỏa thuận vị trí đấu nối và các chỉ tiêu thiết kế kỹ thuật theo quy định. Đồng thời, liên hệ với Sở Kế hoạch và Đầu tư để thực hiện điều chỉnh quyết định chủ trương đầu tư *(thống nhất diện tích thực hiện của dự án)*.

7. Thành phần hồ sơ: Hồ sơ trình duyệt thực hiện theo Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 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.

8. Tổ chức thực hiện

a) Chủ đầu tư: Liên danh các Nhà đầu tư *(Công ty TNHH Đầu tư Địa Ốc Xanh, Công ty Cổ phần Thương mại Ngôi Nhà Mới và Công ty Cổ phần Đầu tư PMT Land Việt Nam)*.

b) 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 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 Nhơn Trạch, Chủ tịch UBND xã Phú Hội; Giám đốc Liên danh các Nhà đầu tư; 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.

<D:\2020\Nhơn Trạch\NVQHCT\>

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Cao Tiến Dũng