

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Số: *3695* /QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 08 tháng 10 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu dân cư kết hợp thương mại dịch vụ tại xã Vĩnh Thanh,
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;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 3874/TTr-SXD ngày 31 tháng 7 năm 2020 và Văn bản số 4945/SXD-QLQHKT ngày 18 tháng 9 năm 2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư kết hợp thương mại dịch vụ tại xã Vĩnh Thanh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai với các nội dung chính như sau:

1. Phạm vi ranh giới: Xác định theo Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 1941/2020 tỷ lệ 1/1000 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện và ký xác nhận ngày 23 tháng 3 năm 2020.

2. Quy mô lập quy hoạch:

- a) Quy mô diện tích : 27.460,1 m².
- b) Quy mô dân số : Khoảng 584 người
- c) Tỷ lệ lập quy hoạch : 1/500.

3. Tính chất, mục tiêu:

a) Là dự án đầu tư xây dựng mới khu dân cư đô thị gồm các công trình: Thương mại dịch vụ, nhà liên kế, nhà liên kế thương mại, khu cây xanh,... với hệ thống hạ tầng kỹ thuật được xây dựng hoàn chỉnh, đáp ứng nhu cầu về nhà ở tại khu vực.

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. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

a) Chỉ tiêu sử dụng đất

- Đất ở : 26,0 m²/người
- Đất thương mại dịch vụ : 2,2 m²/người.
- Đất cây xanh : 2,0 m²/người.

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

- Nhà liên kế : ≤ 80%
- Nhà liên kế thương mại : ≤ 80%
- Công trình thương mại dịch vụ : ≤ 40%

c) Tầng cao xây dựng:

- Nhà liên kế : 2 – 4 tầng.
- Nhà liên kế thương mại : 2 – 4 tầng.
- Công trình thương mại dịch vụ : 2 – 3 tầng.

(Lưu ý tầng cao các công trình trên không bao gồm tầng hầm).

d) Chỉ tiêu hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- Chỉ tiêu cấp nước : 120 – 150 lít/người/ngày.
- Chỉ tiêu thoát nước : 100% lượng nước cấp.
- Chỉ tiêu cấp điện : 1.500 KWh/người/năm.
- Chỉ tiêu rác thải : 01 kg/người/ngày.
- Chỉ tiêu thông tin liên lạc:

+ Thuê bao cố định (điện thoại, internet có dây) : 01 thuê bao/2 người.

+ Thuê bao truyền hình cáp : 01 thuê bao/1 hộ.

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

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

a) Cơ cấu tỷ lệ sử dụng đất:

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	15.174,7	55,26
1.1	Nhà liên kế	12.301,4	44,80
1.2	Nhà liên kế thương mại	2.873,4	10,46
2	Đất cây xanh	1.141,3	4,16
3	Đất thương mại dịch vụ	1.269,1	4,62
4	Đất công trình đầu mối HTKT	95,5	0,35
5	Đất giao thông	9.779,5	35,61
	Tổng	27.460,1	100,0

b) Quy hoạch phân khu chức năng: Với diện tích 27.460,1m² được phân thành các khu chức năng chính sau:

- Đất Nhà liên kế (ký hiệu LK1÷LK7) có tổng diện tích 12.301,4m², gồm 116 lô đất với mật độ xây dựng ≤ 80%, tầng cao 2 – 4 tầng.

- Đất Nhà liên kế thương mại (ký hiệu SH) có diện tích 2.873,4m², gồm 30 lô đất với mật độ xây dựng ≤ 80%, tầng cao 2 – 4 tầng.

* Về nhà ở xã hội: Thực hiện theo Văn bản số 1212/UBND-KTN ngày 12 tháng 02 năm 2020 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận Công ty Cổ phần Đầu tư Donal được nộp bằng tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% tại dự án.

- Đất thương mại dịch vụ (ký hiệu TM) có diện tích 1.269,1m² với mật độ xây dựng ≤ 40%, tầng cao 2 – 3 tầng.

- Đất cây xanh (ký hiệu CX1÷CX4) có tổng diện tích 1.141,2m².

- Đất hạ tầng kỹ thuật (ký hiệu HT) có diện tích 95,5m².

- Đất giao thông có tổng diện tích 9.779,5m².

c) Các chỉ tiêu Quy hoạch – Kiến trúc:

tt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	MĐXD (%)	Tầng cao	Số lô	Dân số (người)
1	Đất ở		15.174,7	≤ 80	2 – 4	146	584
	Nhà liên kế 1	LK1	1.792,2	≤ 80	2 – 4	18	72
	Nhà liên kế 2	LK2	888,7	≤ 80	2 – 4	7	28
	Nhà liên kế 3	LK3	495,7	≤ 80	2 – 4	5	20
	Nhà liên kế 4	LK4	2.841,0	≤ 80	2 – 4	28	112
	Nhà liên kế 5	LK5	1.853,2	≤ 80	2 – 4	17	68

	Nhà liên kế 6	LK6	1.272,3	≤ 80	2 – 4	10	40
	Nhà liên kế 7	LK7	3.158,2	≤ 80	2 – 4	31	124
	Nhà liên kế thương mại	SH	2.873,4	≤ 80	2 – 4	30	120
2	Đất cây xanh	CX	1.141,3				
3	Đất thương mại DV	TM	1.269,1	≤ 40	2 – 3		
4	Đất HTKT	HT	95,5				
5	Đất giao thông		9.779,5				

6. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan - Thiết kế đô thị:

a) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Trên cơ sở khung giao thông đô thị và giao thông trục chính, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan hình thành một khu ở hoàn chỉnh, phù hợp với quy hoạch phân khu, đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật với các khu vực lân cận.

- Bố trí các công trình thương mại dịch vụ, công viên cây xanh kết hợp loại hình nhà liên kế với hình thức kiến trúc hiện đại, đồng bộ, tạo bộ mặt khang trang cho khu vực và đô thị.

- Công viên, vườn hoa được bố trí xen kẽ tại các nhóm ở kết hợp tổ chức cảnh quan cây xanh, tạo không gian mở góp phần cải thiện vi khí hậu, nâng cao chất lượng môi trường sống trong khu dân cư.

b) Thiết kế đô thị:

- Các điểm nhấn, tuyến cảnh quan đô thị:

+ Điểm nhấn chính: Công trình thương mại dịch vụ, dãy nhà liên kế với hình khối kiến trúc hiện đại kết hợp với khu công viên với các sân bãi, tuyến đi bộ sẽ là nơi giao tiếp, nghỉ ngơi, thư giãn của người dân.

+ Tuyến cảnh quan chính: Đường quy hoạch N5 có lộ giới 30m.

- Quy định chiều cao xây dựng công trình:

+ Nhà liên kế : $\leq 16,5$ m.

+ Nhà liên kế thương mại : $\leq 18,5$ m.

+ Công trình thương mại dịch vụ : ≤ 18 m.

- Quy định khoảng lùi nhà liên kế:

+ Phía trước (phần tiếp giáp đường giao thông) so với chỉ giới đường đỏ các trục đường : $\geq 2,5$ m.

+ Phía sau so với ranh đất : $\geq 1,0$ m.

- Quy định khoảng lùi nhà liên kế thương mại:

+ Phía trước so với chỉ giới đường đỏ các trục đường : $\geq 2,5$ m.

+ Phía sau so với ranh đất : $\geq 1,0$ m.

- Quy định khoảng lùi công trình thương mại dịch vụ:

+ So với chỉ giới đường đỏ các trục đường : ≥ 6 m.

+ So với các ranh đất ≥ 4 m.

- Quy định về hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc

+ Đường nét và hình khối kiến trúc công trình: hiện đại hoặc bán cổ điển, sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường; các công trình phải tạo được không gian hài hòa trong cùng một dãy nhà (về hình thức mái, số tầng cao, khoảng lùi,...).

+ Màu sắc công trình kiến trúc phải phù hợp với kiến trúc, cảnh quan của khu vực; không sử dụng màu phản quang, màu sẫm và màu đậm.

+ Về kiến trúc công trình và quản lý đầu tư xây dựng trong dự án được quy định cụ thể tại quy định quản lý xây dựng kèm theo hồ sơ.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Quy hoạch giao thông:

- Giao thông khu vực:

+ Đường quy hoạch N5 giáp ranh phía Tây Nam (mặt cắt 4 – 4) có lộ giới 30m (lòng đường 18m, vỉa hè hai bên 2x6m).

+ Đường quy hoạch N1 giáp ranh phía Bắc (mặt cắt 6 – 6) có lộ giới 17,5m (lòng đường 9,5m, vỉa hè hai bên 2x4m).

+ Ngoài ra, đường quy hoạch N5 đoạn từ nút giao với đường D1 tới giáp suối ở phía Tây có mở rộng vỉa hè vào trong ranh dự án đảm bảo việc bố trí hạ tầng kỹ thuật khi đường quy hoạch N5 chưa được triển khai (mặt cắt 5-5) có lộ giới 34m (lòng đường 18m, vỉa hè trái 6m, vỉa hè phải 10m gồm 6m thuộc lộ giới quy hoạch, 4m thuộc trong ranh dự án).

- Giao thông khu ở, gồm các tuyến đường nội bộ của dự án:

+ Đường D1, N2, N3 (mặt cắt 1 – 1) có lộ giới 15m (lòng đường 7m, vỉa hè hai bên 2x4m).

+ Đường D3, N4 (mặt cắt 2 – 2) có lộ giới 14m (lòng đường 6m, vỉa hè hai bên 2x4m).

+ Đường N3 (mặt cắt 2A – 2A) có lộ giới 11,75m (lòng đường 6m; vỉa hè trái 4m, vỉa hè phải 1,75m).

+ Đường D2 (mặt cắt 3 – 3) có lộ giới 20m (lòng đường 8m, vỉa hè hai bên 2x6m).

b) Quy hoạch san nền – Thoát nước mưa:

- Cao độ san nền thiết kế được xác định theo phương pháp đường đồng mức thiết kế phù hợp cao độ quy hoạch chung của huyện Nhơn Trạch và hiện trạng tại khu vực; hướng dốc từ phía Đông Nam về phía Tây Bắc, tạo độ dốc tự nhiên hướng về phía các trục đường giao thông để thuận lợi cho việc thoát nước mưa; độ dốc tối thiểu $i = 0,004$.

- Hệ thống thoát nước mưa được đầu tư hoàn chỉnh với chế độ tự chảy. Công thoát nước bố trí dưới vỉa hè, sử dụng cống BTCT có đường kính từ Ø600 ÷ Ø800.

c) Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Nguồn cấp nước sẽ được lấy từ tuyến ống cấp nước dọc đường Hùng Vương (*cách dự án 1.500m*) để cấp nước cho dự án. Mạng lưới đường ống cấp nước được thiết kế theo dạng mạch vòng đảm bảo cung cấp nước an toàn, liên tục. Sử dụng ống HDPE, được bố trí ngầm dưới vỉa hè dọc theo các trục đường.

- Tổng nhu cầu dùng nước là 350 m³/ngày.đêm.

- Trên các tuyến ống cấp nước, tại các ngã ba, ngã tư bố trí các họng lấy nước với bán kính phục vụ từ 100 ÷ 150 m/họng để thuận tiện cho việc chữa cháy.

d) Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Hệ thống thoát nước thải được tách riêng với hệ thống thoát nước mưa. Toàn bộ nước thải từ các công trình được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại sau đó được dẫn bằng hệ thống cống BTCT có đường kính Ø300 dọc theo các đường giao thông về Trạm xử lý nước thải tập trung của dự án có công suất 110m³/ngày.đêm.

- Nước thải sau xử lý đạt cột A theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 14:2015/BTNMT về nước thải sinh hoạt; Quyết định số 35/2015/QĐ-UBND ngày 19 tháng 10 năm 2015 của UBND tỉnh về phân vùng môi trường tiếp nhận nước thải và khí thải công nghiệp trên địa bàn tỉnh và Quyết định số 36/2018/QĐ-UBND ngày 06 tháng 9 năm 2018 về sửa đổi, bổ sung Điều 1 của Quyết định số 35/2015/QĐ-UBND trước khi đổ ra rạch hiện hữu nằm tiếp giáp ranh đất phía Tây dự án.

- Rác thải: Ký hợp đồng với đơn vị Dịch vụ môi trường đô thị thu gom hàng ngày và đưa đi xử lý bằng xe chuyên dùng tại bãi xử lý theo quy định.

đ) Quy hoạch hệ thống điện:

- Nguồn điện cấp cho dự án sẽ lấy từ đường dây trung thế 22kV dọc trên đường Hùng Vương (*cách dự án 1.500m*) để cấp điện cho dự án. Tổng nhu cầu cấp điện cho dự án là 512 kW.

- Xây dựng mới các tuyến đường dây trung thế, hạ thế; xây dựng một trạm biến áp công suất 400kVA và một trạm biến áp công suất 160kVA để cấp điện cho dự án. Các tuyến trung thế, hạ thế, lưới điện chiếu sáng được đầu tư đồng bộ dọc các tuyến đường, ngầm dưới vỉa hè.

- Hệ thống chiếu sáng sử dụng 100% thiết bị chiếu sáng tiết kiệm năng lượng, hiệu suất cao, được áp dụng công nghệ điều khiển tự động. Đèn chiếu sáng chọn loại đèn có nhiều cấp độ công suất, phù hợp với tự động hóa chiếu sáng theo khung thời gian và điều kiện thời tiết.

e) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Nguồn thông tin liên lạc chính được ghép nối vào mạng viễn thông của

Buru điện Nhơn Trạch. Tổng dung lượng cho dự án là 331 thuê bao.

- Đầu tư một trạm BTS thu phát sóng thông tin liên lạc và hệ thống công bề ngầm, tủ cáp đồng bộ cùng với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác (có khả năng kết nối với mạng viễn thông quốc gia) để cung cấp dịch vụ viễn thông trong dự án.

g) Đánh giá môi trường chiến lược: Thực hiện theo Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13 tháng 5 năm 2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều các nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật Bảo vệ môi trường.

8. Danh mục các hạng mục công trình cần đầu tư xây dựng:

a) Đầu tư xây dựng các tuyến đường giao thông khu vực, giao thông khu ở kết nối với hệ thống giao thông đô thị.

b) Hoàn thiện từng bước hệ thống hạ tầng kỹ thuật cho các tuyến đường giao thông; đầu tư hệ thống đèn chiếu sáng, hệ thống cấp, thoát nước, cây xanh đường phố cho các tuyến đường theo quy hoạch, công viên cây xanh trong dự án.

9. Quy định quản lý: Ban hành quy định quản lý xây dựng kèm theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư kết hợp Thương mại dịch vụ tại xã Vĩnh Thanh, huyện Nhơn Trạch.

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

a) Chủ đầu tư : Công ty Cổ phần Đầu tư Donal.

b) Nguồn vốn thực hiện : Vốn chủ sở hữu.

c) Cơ quan thẩm định : Sở Xây dựng.

Điều 2. Trên cơ sở quy hoạch được phê duyệt tại Điều 1 Quyết định này, Công ty Cổ phần Đầu tư Donal có trách nhiệm:

1. Phối hợp cùng Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch, Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Thanh thực hiện 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 Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Thanh 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 thỏa thuận, đảm bảo tuân thủ đúng quy hoạch được duyệt và phù hợp với hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào.

3. 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, buru chính viễn thông, phòng cháy chữa cháy,... để xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật, phù hợp với hệ thống đấu 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 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; Cục trưởng Cục Thuế; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Thanh; Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Donal; 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 (KTN);
 - Lưu: VT, KTN, Tan.
- <D:\2020\Nhơn Trạch\QHCT\>

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Cao Tiến Dũng