

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

Số: 4179/QĐ-UBND

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

Đồng Nai, ngày 09 tháng 11 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết
xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại xã Đại Phước,
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 4198/TTr-SXD
ngày 14 tháng 8 năm 2020 và Văn bản số 4944/SXD-QLQHKT ngày 18 tháng 9
năm 2020.*

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu dân cư tại xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai với các nội
dung chính như sau:

1. Phạm vi ranh giới: Xác định theo Sơ đồ giới thiệu địa điểm tỷ lệ 1/5000 do Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Nhơn Trạch thực hiện và xác nhận ngày 23 tháng 3 năm 2011.

2. Quy mô lập quy hoạch:

- a) Quy mô diện tích : 43.966,2 m².
- b) Quy mô dân số : Khoảng 680 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 ở riêng lẻ, 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 : 33,8 m²/ người
- Đất thương mại dịch vụ : 1,8 m²/ người.
- Đất cây xanh : 5,5 m²/người.

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

- Nhà ở riêng lẻ (nhà liên kế, biệt thự) : 60 – 80%
- Công trình thương mại dịch vụ : ≤ 40%

c) Tầng cao xây dựng

- Nhà ở riêng lẻ : 2 – 4 tầng.
- Công trình thương mại dịch vụ : 2 – 5 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 : 100 - 150 lít/người/ngày đêm.
- Chỉ tiêu thoát nước : 100% lượng nước cấp.
- Chỉ tiêu cấp điện : 1.500 Kwh/người/năm.
- 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.
- Chỉ tiêu rác thải : 1,0 kg/người/ngày.

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	23.048,5	52,42
	Nhà liên kế	13.111,1	
	Biệt thự	9.937,4	
2	Đất thương mại dịch vụ	1.229,2	2,80
3	Đất cây xanh	3.779,5	8,60
	Cây xanh công viên	682,1	
	Cây xanh cách ly	3.097,4	
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	345,1	0,78
5	Đất giao thông	15.563,9	35,40
	Tổng cộng	43.966,2	100,0

b) Quy hoạch phân khu chức năng: Với diện tích 43.966,2m² được phân thành các khu chức năng chính như sau.

- Đất xây dựng nhà ở có tổng diện tích 23.048,5m² gồm nhà liên kế và nhà biệt thự, trong đó:

+ Nhà liên kế (ký hiệu LKP1÷LKP6) có tổng diện tích 13.111,1m² gồm 126 lô đất với mật độ xây dựng ≤ 80%, tầng cao 2 – 4 tầng.

+ Biệt thự (ký hiệu BT1÷BT7) có tổng diện tích 9.937,4m² gồm 44 lô đất với mật độ xây dựng ≤ 65%, tầng cao 2 – 4 tầng.

* Về nhà ở xã hội: Nhà đầu tư nộp bằng tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội theo giá đất mà chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước theo Văn bản số 4991/UBND-CNN ngày 26 tháng 5 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư của dự án.

- Đất thương mại dịch vụ (ký hiệu TMDV) có diện tích 1.229,2m² với mật độ xây dựng ≤ 40%, tầng cao 2 – 5 tầng.

- Đất cây xanh có tổng diện tích 3.779,5m² bao gồm:

+ Cây xanh công viên (ký hiệu CX1÷CX7) có tổng diện tích 682,1m²

+ Cây xanh cách ly (ký hiệu CXCD) có tổng diện tích 3.097,4m²

- Đất hạ tầng kỹ thuật (ký hiệu HTKT) có diện tích 345,1m².

- Đất giao thông có tổng diện tích 15.563,9m².

c) Các chỉ tiêu Quy hoạch – Kiến trúc:

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	MĐXD (%)	Tầng cao	Số lô
1	Đất ở		23.048,5			170

	Nhà liên kế		13.111,1			126
	- Nhà liên kế 1	LKP1	1.930,0	≤ 80	2 – 4	20
	- Nhà liên kế 2	LKP2	1.190,8	≤ 80	2 – 4	12
	- Nhà liên kế 3	LKP3	588,1	≤ 80	2 – 4	5
	- Nhà liên kế 4	LKP4	3.086,2	≤ 80	2 – 4	30
	- Nhà liên kế 5	LKP5	3.190,5	≤ 80	2 – 4	30
	- Nhà liên kế 6	LKP6	3.125,4	≤ 80	2 – 4	29
	Biệt thự		9.937,4			44
	- Biệt thự 1	BT1	1.898,7	≤ 65	2 – 4	9
	- Biệt thự 2	BT2	1.825,7	≤ 65	2 – 4	7
	- Biệt thự 3	BT3	804,4	≤ 65	2 – 4	4
	- Biệt thự 4	BT4	1.500,8	≤ 65	2 – 4	8
	- Biệt thự 5	BT5	1.466,8	≤ 65	2 – 4	6
	- Biệt thự 6	BT6	588,3	≤ 65	2 – 4	3
	- Biệt thự 7	BT7	1.852,7	≤ 65	2 – 4	7
2	Đất thương mại DV	TMDV	1.229,2	≤ 40	2 – 5	
3	Đất cây xanh		3.779,5			
	Cây xanh công viên	CX1÷CX7	682,1			
	Cây xanh cách ly	CXCD	3.097,4			
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	345,1			

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 khu vực, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan hình thành một khu ở hoàn chỉnh, phù hợp với hiện trạng dân cư xung quanh khu vực, đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật với các khu vực lân cận.

- Bố trí, thiết kế công trình thương mại dịch vụ, nhà ở với hình thức kiến trúc đồng bộ, tạo bộ mặt khang trang cho khu vực và đô thị.

- Công viên, vườn hoa, đường đi dạo dọc kênh rạch hiện hữu được bố trí xen kẽ trong nhóm ở kết hợp tổ chức cây xanh cách ly, 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, các dãy nhà với hình khối kiến trúc hiện đại hoặc bán cổ điển kết hợp với công viên, tuyến đi bộ sẽ là nơi giao tiếp, nghỉ ngơi, thư giãn của người dân.

+ Tuyến cảnh quan chính: Đường quy hoạch B1 (lộ giới 21m), A3 (lộ giới 17m) và A6 (đoạn có lộ giới 17m).

- Quy định chiều cao xây dựng công trình:

+ Nhà ở riêng lẻ : $\leq 18,5$ m.

+ Công trình thương mại dịch vụ : ≤ 28 m.

- Quy định khoảng lùi nhà liên kế, biệt thự:
 - + Phía trước so với chỉ giới đường đỏ các trục đường: $\geq 2,5$ m.
 - + Phía sau so với ranh đất : $\geq 1,5$ 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 khoảng cây xanh cách ly rạch Bà Trúc (*ranh phía Nam*) ≥ 10 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 B1 (*mặt cắt 1 – 1*) có lộ giới 21m (*lòng đường 11m, vỉa hè hai bên 2x4m*).

+ Đường quy hoạch A3 (*mặt cắt 2 – 2*) có lộ giới 17m (*lòng đường 10m, vỉa hè hai bên 2x3,5m*) và A6 đoạn có lộ giới 17m (*mặt cắt 2 – 2*).

- Giao thông khu ở: Gồm các tuyến đường nội bộ A1, A2, A4, A5 (*mặt cắt 3 – 3*) có lộ giới 12m (*lòng đường 6m, vỉa hè hai bên 2x3m*) và A6 đoạn có lộ giới 12m (*mặt cắt 3 – 3*).

b) Quy hoạch san nền - Thoát nước mưa:

- Cao độ san nền thiết kế theo phương pháp đắp tới cote theo quy định chung của huyện Nhơn Trạch (*cao độ nền xây dựng không chế cho khu vực quy hoạch $H_{xd} \geq +2,5$ m, cây xanh cách ly $+2,3$ m đến $+2,5$ m, cao độ đỉnh kè thống chế $+2,3$ m theo hệ cao độ Quốc gia*) và hiện trạng tại khu vực; 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 $i = 0,004$.

- Thiết kế kè chống sạt lở và chắn đất san lấp cho toàn chu vi khu đất với cao độ đỉnh kè là $+2,3$ m; vượt nổi từ cao trình đỉnh kè $+2,3$ m đến cao trình san nền $+2,5$ m trong phạm vi cây xanh cách ly.



- Hệ thống thoát nước mưa được đầu tư hoàn chỉnh với chế độ tự chảy; Toàn bộ nước mưa sẽ chia 2 lưu vực để thu gom và thoát ra rạch Bà Trúc ở phía Tây khu đất thông qua 2 cửa xả $\varnothing 800$. Công thoát nước bố trí dưới vỉa hè, các tuyến cống chính sử dụng cống BTCT có đường kính từ $\varnothing 600 \div \varnothing 800$.

c) Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Nguồn cấp nước sẽ được đầu vào tuyến ống cấp nước HDPE $\varnothing 110$ dọc đường D1 thuộc Khu tái định cư Đại Lộc do Công ty Cổ phần Cấp nước Nhơn Trạch quản lý để cấp nước cho dự án. Mạng lưới đường ống cấp nước được thiết kế theo dạng mạch vòng kết hợp mạng cụt 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 $268 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$.

- Trên các tuyến ống cấp nước, tại các ngã ba, ngã tư bố trí các họng lấy nước với bán kính phục vụ từ $100 \div 150 \text{ m/họng}$ 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 $\varnothing 300$ dọc theo các đường giao thông về Trạm xử lý nước thải tập trung của dự án có công suất $119 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$.

- 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 nguồn tiếp nhận.

- 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 hoạch chung.

- Nghĩa trang: Sử dụng theo quy hoạch chung của huyện Nhơn Trạch.

đ) Quy hoạch hệ thống điện:

- Nguồn điện cấp cho dự án sẽ đầu nối từ đường dây trung thế 22kV hiện hữu dọc đường quy hoạch D3 thuộc Khu tái định cư Đại Lộc (phía Bắc dọc trục đường B1) để cấp điện cho dự án. Tổng nhu cầu cấp điện cho dự án là 880 kVA.

- Xây dựng mới các tuyến đường dây trung thế 22kV, hạ thế 0,4kV và 02 trạm biến áp 22/0,4kV 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. Sử dụng mạch vòng trung hạ thế để đảm bảo cấp điện liên tục, ổn định theo quy chuẩn cung cấp điện.

- Hệ thống chiếu sáng sử dụng 100% thiết bị chiếu sáng sử dụng đèn LED 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 Bưu điện Nhơn Trạch. Tổng dung lượng cho dự án là 329 thuê bao.

- Đầu tư Trạm BTS thu phát sóng thông tin liên lạc; đầu tư 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 của các nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật bảo vệ môi trường.

8. Danh mục hạng mục công trình cần đầu tư xây dựng trong dự án:

a) Đầu tư xây dựng các tuyến đường giao thông khu vực, Đầu tư xây dựng 2 cầu kết nối với Khu tái định cư Đại Lộc và các khu vực lân cận; đầu tư 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 quy hoạch, công viên cây xanh trong phạm vi dự án.

9. Quy định quản lý: Ban hành quy định quản lý xây dựng kèm theo đồ án chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

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

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

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

b) Cơ quan thẩm định : Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai.

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

1. Phối hợp cùng Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch, Ủy ban nhân dân xã Đại Phước 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 huyện Nhơn Trạch, Ủy ban nhân dân xã Đại Phước 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, bưu chính viễn thông, 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 và thay thế Quyết định số 2911/QĐ-UBND ngày 10 tháng 10 năm 2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

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 Đại Phước; Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Đất Ngọc; Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. *fu*

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng (KTN);
- Lưu: VT, KTN, Tan.

<D:\2020\Nhơn Trạch\DCQHCT>

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Cao Tiên Dũng