

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

Số: 287 /QĐ-UBND

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

Đồng Nai, ngày 22 tháng 01 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng
tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại phường Phước Tân, thành phố
Biên Hòa, 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 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 6836/TTr-SXD
ngày 22 tháng 12 năm 2020.*

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ
lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại phường Phước Tân, thành phố Biên
Hòa, tỉnh Đồng Nai với nội dung chính như sau:

1. Vị trí, quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch

a) Vị trí: Xác định theo bản đồ trích lục và biên vẽ khu đất bản đồ địa chính
số 1290/2018, tỷ lệ 1/1.000 do Trung tâm Kỹ thuật Địa chính - Nhà đất Đồng
Nai thực hiện ngày 17 tháng 8 năm 2018, được Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh
ký xác nhận ngày 20 tháng 8 năm 2018.

b) Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch

- Quy mô diện tích : Khoảng 104.203 m².
- Quy mô dân số : Khoảng 2.700 - 2.800 người.
- Tỷ lệ lập quy hoạch : 1/500.

2. Tính chất, mục tiêu nghiên cứu lập điều chỉnh tổng thể quy hoạch

a) Tính chất: Là khu dân cư theo quy hoạch được xây dựng mới nhằm đáp ứng nhu cầu về nhà ở tại khu vực, gồm: Nhà ở riêng lẻ, nhà ở chung cư (nhà ở xã hội), công trình công cộng, thương mại dịch vụ, công viên cây xanh, thể dục thể thao với hệ thống giao thông, hạ tầng kỹ thuật được đầu tư xây dựng mới đồng bộ.

b) Mục tiêu

- Bổ sung quỹ đất nhà ở xã hội đảm bảo tối thiểu 20% tổng diện tích đất ở cho phù hợp quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

- Cập nhật các định hướng quy hoạch phù hợp theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 phân khu D1 tại phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa được UBND phê duyệt tại Quyết định số 3318/QĐ-UBND ngày 21 tháng 10 năm 2019.

- Cụ thể hóa chủ trương đầu tư xây dựng khu dân cư tại phường Phước Tân phù hợp định hướng quy hoạch chung thành phố Biên Hòa, góp phần thực hiện chủ trương phát triển đô thị theo đúng quy hoạch.

- Đảm bảo cho quá trình đô thị hóa đạt hiệu quả cao, bảo vệ môi trường và đáp ứng yêu cầu về phòng cháy chữa cháy, nâng cao điều kiện sống cho người dân.

- Tạo cơ sở pháp lý cho việc tiến hành triển khai quy hoạch, quản lý quy hoạch và đầu tư xây dựng. Phục vụ công tác chuẩn bị đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật và các công trình kiến trúc thuộc dự án.

3. Nội dung lập điều chỉnh tổng thể quy hoạch

Thực hiện theo quy định tại Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009; Luật nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018; 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; 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 và các quy định hiện hành, nội dung nghiên cứu quy hoạch cơ bản bao gồm:

a) Thu thập các tài liệu số liệu; khảo sát đo đạc hiện trạng; phân tích đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng, dân cư, kiến trúc, hạ tầng kỹ

thuật,... Dựa trên các nhu cầu thực tế và các định hướng phát triển trong tương lai, lựa chọn các mô hình ở, giải pháp nhà ở, giải pháp tổ chức, công trình công cộng,... hình thành cơ sở phát triển đô thị.

b) Xác định các nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đối với các khu chức năng, các không gian đặc trưng và cấu trúc đô thị tại khu vực lập quy hoạch chi tiết, đảm bảo phát triển ổn định bền vững.

c) Xác định khung kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đảm bảo phát triển ổn định, bền vững trên cơ sở quy hoạch chung thành phố Biên Hòa và quy hoạch phân khu tại phường Phước Tân được duyệt.

d) Xác định tính chất, chức năng, cơ cấu phân khu chức năng sử dụng đất và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu về sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chung xây dựng tại khu vực: giao thông, hệ thống cấp nước và vệ sinh môi trường, cấp điện, thông tin liên lạc,...

đ) Bổ sung quỹ đất nhà ở xã hội đảm bảo tối thiểu 20% tổng diện tích đất ở cho phù hợp quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

e) Cập nhật các định hướng quy hoạch phù hợp theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 phân khu D1 tại phường Phước Tân được UBND phê duyệt tại Quyết định số 3318/QĐ-UBND ngày 21 tháng 10 năm 2019.

g) Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật, nguồn cung cấp và giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật đến các trục đường phố:

- Cập nhật hệ thống hạ tầng kỹ thuật phù hợp theo định hướng quy hoạch chung và các dự án hạ tầng đã được phê duyệt, đang triển khai thực hiện tại khu vực.

- Xác định mạng lưới đường giao thông, lộ giới, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng đối với hệ thống công trình ngầm.

- Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước, mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật cần thiết.

- Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp điện, vị trí, quy mô, các trạm phân phối, mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng đô thị.

- Xác định hệ thống thoát nước mưa, nước bẩn.

h) Quy hoạch hệ thống cây xanh và không gian mở đô thị.

i) Đánh giá môi trường chiến lược: Đánh giá hiện trạng và môi trường tự nhiên, khí tượng thủy văn, địa chất, về chất lượng nguồn nước, không khí, nước thải, các vấn đề về dân cư xã hội,... Phân tích dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến sự phát triển kinh tế xã hội và môi trường đô thị, đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường,...

k) Phân đợt đầu tư xây dựng, xác định danh mục các công trình xây dựng, các công trình ưu tiên thực hiện, nguồn lực thực hiện và tổ chức thực hiện.



1) Quy định quản lý theo hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt.

4. Các chỉ tiêu áp dụng trong quá trình lập đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch

Thực hiện theo quy chuẩn, quy phạm Việt Nam hiện hành và các quy định pháp luật có liên quan:

a) Các chỉ tiêu sử dụng đất

- Đất ở : 15 - 20 m²/người
- Đất công cộng dịch vụ : 01 - 03 m²/người
- Đất cây xanh : 02 - 04 m²/người
- Đất giao thông nội khu : 07 - 13 m²/người

b) Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

- Tiêu chuẩn cấp nước : 150 - 180 lít/người/ngày đêm
- Tiêu chuẩn thoát nước : 80% nước cấp
- Tiêu chuẩn cấp điện : 1.500 kwh/người/năm
- Tiêu chuẩn rác thải : 1,0 - 1,2 kg/người/ngày
- Tiêu chuẩn thông tin liên lạc : 0,5 máy/người

c) Các chỉ tiêu quản lý quy hoạch kiến trúc

- Mật độ xây dựng:

- + Mật độ xây dựng gộp toàn khu : $\leq 50\%$
- + Nhà liên kế : 80 - 90%
- + Nhà chung cư (nhà ở xã hội) : $\leq 40\%$
- + Công trình công cộng : $\leq 40\%$
- + Công viên cây xanh : $\leq 5\%$

- Tầng cao xây dựng:

- + Nhà liên kế : 02 - 04 tầng
- + Nhà chung cư (nhà ở xã hội) : 09 - 15 tầng
- + Công trình công cộng : ≤ 03 tầng
- + Công viên cây xanh : ≤ 01 tầng

- Khoảng lùi xây dựng:

- + Nhà liên kế:
 - Khoảng lùi phía trước so với chỉ giới đường đỏ : ≥ 2.4 m
 - Khoảng lùi phía sau : ≥ 1.0 m
- + Nhà chung cư (nhà ở xã hội):

- Khoảng lùi phía trước so với chỉ giới đường đỏ : ≥ 6.0 m
- Khoảng lùi phía sau so với ranh đất : ≥ 4.0 m

+ Công trình công cộng:

- Khoảng lùi phía trước so với chỉ giới đường đỏ : ≥ 6.0 m
- Khoảng lùi phía sau so với ranh đất : ≥ 4.0 m

5. Thành phần hồ sơ

Hồ sơ trình duyệt chính thức cần thực hiện theo 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 và các quy định khác có liên quan.

6. Tổ chức thực hiện

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

b) Thời gian lập và trình duyệt đồ án quy hoạch: 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; Giám đốc Công an tỉnh; Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa, Chủ tịch UBND phường Phước Tân; Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Thuận, lãnh đạo 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.



Cao Tiến Dũng