

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

Số: 216 /QĐ-UBND

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

Đồng Nai, ngày 09 tháng 7 năm 2019

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 xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015,

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ 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;

Căn cứ 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;

Căn cứ 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;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng Đồng Nai tại Tờ trình số 1823/TTr-SXD ngày 09/5/2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch với các nội dung như sau:

1. Phạm vi, ranh giới lập điều chỉnh quy hoạch: Xác định theo Trích lục và Biên vẽ bản đồ địa chính khu đất số 320/2019, tỷ lệ 2000 do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh thực hiện và xác nhận ngày 18/01/2019, phạm vi giới hạn như sau:

- | | |
|--------------|--------------------------------------|
| a) Phía Đông | : Giáp đường quy hoạch số 13. |
| b) Phía Tây | : Giáp đường quy hoạch phân khu vực. |
| c) Phía Nam | : Giáp đường quy hoạch 25C. |
| d) Phía Bắc | : Giáp đường quy hoạch số 3. |

2. Quy mô, tỷ lệ lập điều chỉnh quy hoạch

- | | |
|---------------------|-------------------------------------|
| a) Quy mô diện tích | : Khoảng 839.477,0 m ² . |
|---------------------|-------------------------------------|



b) Quy mô dân số : Khoảng 18.000 - 20.000 người.

c) Tỷ lệ lập quy hoạch : 1/500.

3. Tính chất, mục tiêu nghiên cứu lập điều chỉnh quy hoạch

a) Là dự án đầu tư xây dựng mới khu dân cư theo quy hoạch, gồm các công trình: Công cộng, dịch vụ đô thị; nhà ở riêng lẻ, nhà ở xã hội; khu cây xanh,... với hệ thống hạ tầng kỹ thuật được đầu tư 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 theo đúng quy định và là cơ sở pháp lý cho việc quản lý xây dựng theo quy hoạch.

4. Nội dung lập điều chỉnh quy hoạch

a) Căn cứ lập điều chỉnh quy hoạch

- Căn cứ theo 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; Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; 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; Luật Nhà ở ngày 25/11/2014; các nghị định và các quy định pháp luật có liên quan.

- Căn cứ đồ án điều chỉnh quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch được phê duyệt; đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư xã Long Tân và xã Phú Hội được UBND tỉnh phê duyệt; đồng thời 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 bố trí khu dân cư, mô hình ở,... hình thành cơ sở phát triển khu dân cư theo hướng phù hợp và hiệu quả.

b) Các nội dung chính cần nghiên cứu

- Xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu về sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật của khu vực thiết kế.

- Xác định chỉ tiêu cho từng lô đất về diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình.

- Đánh giá tác động môi trường đô thị và đề xuất biện pháp để giảm thiểu ảnh hưởng xấu đến môi trường đô thị.

- Thiết kế đô thị cho trục đường chính, đề xuất giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, quản lý xây dựng.

- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

+ Chuẩn bị kỹ thuật: Lựa chọn và xác định cao độ xây dựng phù hợp với quy hoạch cấp trên; các giải pháp chuẩn bị kỹ thuật; thiết kế san nền (đường đồng mức thiết kế) và tính toán khối lượng đào đắp.

+ Xác định mạng lưới đường giao thông, lộ giới, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng cho công trình và 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 chi tiết.

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

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

- Quy hoạch hệ thống cây xanh.

- 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,...

- 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.

- Quy định quản lý theo hồ sơ quy hoạch xây dựng được duyệt.

5. Các chỉ tiêu áp dụng: Tuân thủ các quy định theo quy chuẩn, quy phạm Việt Nam hiện hành, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy phạm xây dựng có liên quan; áp dụng các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật theo định hướng của đô thị loại II, cụ thể như sau:

a) Chỉ tiêu sử dụng đất

Stt	Loại đất	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)
1	Đất ở	≤ 54,0	≥ 22,0
2	Đất công trình công cộng	≥ 5,5	≥ 2,6
3	Đất công trình thương mại dịch vụ	≥ 4,5	≥ 2,0
4	Đất cây xanh	≥ 7,0	≥ 3,0
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	≥ 0,2	
6	Đất giao thông	28 – 30	
	Tổng cộng	100,0	

b) Chỉ tiêu mật độ xây dựng

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

- Nhà ở riêng lẻ : 50 - 85%.

- Chung cư (nhà ở xã hội) : ≤ 40%.

- Công trình công cộng, thương mại dịch vụ : ≤ 40%.

- Khu cây xanh : ≤ 05%.

c) Chỉ tiêu tầng cao và chiều cao xây dựng

- Nhà ở ở riêng lẻ : 02 - 04 tầng (≤ 18 m).

- Chung cư (nhà ở xã hội) : 09 - 12 tầng (≤ 60 m).

- Công trình công cộng, thương mại dịch vụ : 02 - 05 tầng (≤ 28 m).

- Công trình trong khu cây xanh : 01 tầng (≤ 07 m).

d) Chỉ giới xây dựng công trình

- Khoảng lùi nhà ở ở riêng lẻ: Tùy theo từng tuyến đường cụ thể và loại hình nhà ở sẽ quy định phù hợp trong bước lập quy hoạch chi tiết.

- Khoảng lùi đối với chung cư; công trình công cộng, thương mại dịch vụ

+ So với chỉ giới đường đỏ đường 25C, các tuyến đường khu vực : ≥ 10 m.

+ So với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường nội bộ, ranh đất : ≥ 06 m.

đ) Chỉ tiêu hệ thống hạ tầng kỹ thuật

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

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

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

- Chỉ tiêu thông tin liên lạc : 01 máy/02 người.

- Chỉ tiêu rác thải : 1,0 - 1,2 kg/người/ngày đêm.

6. 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.

7. Tổ chức thực hiện

a) Chủ đầu tư: Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội.

b) Nguồn vốn lập quy hoạch: Vốn chủ đầu tư.

c) 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; Chủ tịch UBND huyện Nhơn Trạch; Tổng Giám đốc Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội; 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 (CNN);
- Lưu: VT, CNN.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Trần Văn Vĩnh