

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

Số: 4583 /QĐ-UBND

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

Đồng Nai, ngày 02 tháng 12 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết
xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở cán bộ và công nhân viên
Khu công nghiệp Lộc An - Bình Sơn tại xã Bình Sơn,
huyện Long Thành, 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 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 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 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của
Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;*

*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 5726/TTr-SXD
ngày 26 tháng 10 năm 2020.*

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây
dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở cán bộ và công nhân viên Khu công nghiệp Lộc An
- Bình Sơn tại xã Bình Sơn, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai với các nội dung
chính như sau:



1. Phạm vi, vị trí khu đất dự án: Xác định theo Bản vẽ Trích lục và biên vẽ thửa đất số 04/2017 tỷ lệ 1/1000 do Công ty TNHH Đo đạc và Xây dựng Nam Việt Phát lập, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai kiểm tra ngày 09 tháng 01 năm 2018.

2. Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch:

a) Quy mô diện tích: 152.544,2 m² (15,25442 ha).

b) Quy mô dân số: Khoảng 4.800 - 5.000 người.

c) Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500.

3. Tính chất, mục tiêu nghiên cứu:

a) Quy hoạch xây dựng một Khu dân cư mới với tính chất là dự án phát triển nhà ở xã hội phù hợp quy hoạch xây dựng Nông thôn mới xã Lộc An- Bình Sơn đáp ứng nhu cầu về nhà ở với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội được xây dựng mới và hoàn chỉnh với vai trò, tính chất, quy mô, cơ cấu phân khu chức năng sử dụng đất, tổ chức không gian quy hoạch cảnh quan kiến trúc theo định hướng tiêu chuẩn đô thị loại V.

b) Đề xuất các giải pháp quy hoạch phục vụ cho nhu cầu đầu tư cụ thể của Nhà đầu tư, đảm bảo phù hợp với chiến lược và cấu trúc phát triển chung, đảm bảo khớp nối về mặt tổ chức không gian và hạ tầng kỹ thuật giữa khu vực lập quy hoạch và khu vực lân cận, đảm bảo tính đồng bộ, hiệu quả và bền vững.

c) Tạo cơ sở pháp lý cho việc tiến hành triển khai xây dựng, quản lý xây dựng và đầu tư xây dựng.

4. Các chỉ tiêu áp dụng: Tuân thủ các quy định theo quy chuẩn, quy phạm Việt Nam hiện hành, áp dụng các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật như sau:

a) Chỉ tiêu sử dụng đất:

- Đất ở : 15 – 20 m²/ người;
- Đất giáo dục : $\geq 2,7$ m²/ người;
- Đất dịch vụ đô thị : ≥ 01 m²/ người;
- Đất cây xanh : ≥ 03 m²/ người;
- Đất giao thông, sân bãi : ≥ 10 m²/ người.

b) Chỉ tiêu mật độ, tầng cao, khoảng lùi xây dựng:

- Nhà liên kế, Nhà liên kế vườn:
- + Mật độ xây dựng : 60 – 80%;
- + Tầng cao xây dựng : 02 – 04 tầng.
- Chung cư:
- + Mật độ xây dựng : 30 – 40%;
- + Tầng cao xây dựng : 05 – 09 tầng.
- Công trình công cộng và dịch vụ:

- + Mật độ xây dựng : 40 – 50%.
- + Tầng cao xây dựng : 02 – 04 tầng.

- Chỉ giới xây dựng:

+ Nhà ở riêng lẻ: Tùy theo từng tuyến đường và loại hình nhà ở khoảng lùi trước 0 m và 2,4 m; lùi sau ≥ 02 m;

+ Nhà ở chung cư: Khoảng lùi trước ≥ 06 m; lùi các ranh đất ≥ 04 m;

+ Công trình công cộng và dịch vụ: lùi trước tối thiểu ≥ 06 m;

c) Chỉ tiêu hệ thống hạ tầng kỹ thuật

- Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt : 120 – 150 lít/ người/ ngày;

- Tiêu chuẩn thoát nước thải : 100% lượng nước cấp sinh hoạt;

- Tiêu chuẩn cấp điện : 03 – 05 Kwh/ hộ/ngày;

- Tiêu chuẩn sử dụng điện thoại : 02 máy/ hộ;

- Chỉ tiêu rác thải : 1,8 kg/người/ngày.

5. Nội dung nghiên cứu: Thực hiện theo quy định tại 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; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ về lập sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015; 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; 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; 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.

6. Các nội dung cần lưu ý: Căn cứ 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 trong quá trình lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 cần lưu ý:

a) Diện tích đất đầu tư xây dựng công trình kinh doanh thương mại (*kể cả nhà ở thương mại cao tầng hoặc thấp tầng*) tuân thủ theo quy định điểm b khoản 1 Điều 9 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ.

b) Loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội thực hiện theo quy định tại Điều 7 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ.

7. Thành phần hồ sơ: Thành phần hồ sơ trình duyệt thực hiện theo quy định tại 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; Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 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 và các quy định khác có liên quan.

8. Tổ chức thực hiện:

- a) Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển VRG Long Thành.
- b) Nguồn vốn lập quy hoạch: Vốn chủ đầu tư và vốn vay.
- c) Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai.
- d) Thời gian lập, trình duyệt: 06 tháng từ khi nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể quy hoạch được duyệt.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 3. 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; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Long Thành, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Lộc An, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Bình Sơn; Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển VRG Long Thành; 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\Long Thành\NVDCQHCT>

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Cao Tiến Dũng