

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 tại xã Long Tân, 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 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

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 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 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 và 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 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 103/TTr-SXD ngày 11 tháng 5 năm 2021.

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Tên đồ án: Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

2. Vị trí giới hạn và quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch

a) Phạm vi, ranh giới: Xác định theo Trích lục và Biên vẽ bản đồ địa chính khu đất số 492/2018/TLBV ngày 22 tháng 11 năm 2018 do Công ty TNHH Đo đạc và Xây dựng Nam Việt Phát thực hiện ngày 17 tháng 11 năm 2018 và được Văn phòng đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai kiểm tra nội nghiệp ngày 22 tháng 11 năm 2018.

b) Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch:

- Quy mô diện tích : 650.521,9 m².
- Quy mô dân số : Khoảng 8.500 – 9.200 người.
- Tỷ lệ lập quy hoạch : 1/500.

3. Tính chất, mục tiêu nghiên cứu

a) Là dự án đầu tư xây dựng mới khu dân cư theo quy hoạch gồm các công trình như: công trình công cộng, thương mại dịch vụ; công trình hỗn hợp (*Chung cư, thương mại dịch vụ, văn phòng*); nhà ở xã hội (*Chung cư thấp tầng*); 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. Nội dung lập điều chỉnh quy hoạch

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, 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, 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, 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.

5. Các chỉ tiêu áp dụng: Tuân thủ các quy định theo quy chuẩn, quy phạm xây dựng hiện hành và các quy phạm pháp luật có liên quan, cụ thể như sau:

a) Cơ cấu, tỷ lệ sử dụng đất:

Stt	Loại đất	Chỉ tiêu (m ² /người)
1	Đất ở	≥ 28,0
2	Đất công cộng	≥ 4,5
3	Đất thương mại dịch vụ	≥ 0,5
4	Đất cây xanh, mặt nước; thể dục thể thao,...	≥ 6,0
5	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật	≥ 20,0

b) Mật độ xây dựng gộp toàn khu	: $\leq 50\%$, trong đó:
- Nhà ở riêng lẻ	: $\leq 80\%$;
- Hỗn hợp (<i>Chung cư, TMDV, văn phòng, ...</i>)	: $\leq 40\%$;
- Nhà ở xã hội (<i>Chung cư thấp tầng</i>)	: $\leq 40\%$;
- Công trình công cộng	: $\leq 40\%$;
- Công trình thương mại dịch vụ	: $\leq 60\%$;
- Khu công viên cây xanh	: $\leq 05\%$;
- Công trình hạ tầng kỹ thuật	: $\leq 40\%$.

c) Tầng cao và chiều cao xây dựng:

- Nhà ở riêng lẻ	: 02 – 05 tầng.
- Hỗn hợp (chung cư, TMDV, văn phòng, ...)	: 09 – 12 tầng ($\leq 60m$).
- Nhà ở xã hội (chung cư thấp tầng)	: 05 – 09 tầng ($\leq 45m$).
- Công trình công cộng, thương mại dịch vụ	: ≤ 05 tầng ($\leq 25m$).
- Công trình trong khu cây xanh	: 01 tầng ($\leq 07m$).
- Công trình hạ tầng kỹ thuật	: ≤ 02 tầng ($\leq 10m$).

Lưu ý: Tầng cao các công trình trên không bao gồm tầng hầm; Tính toán đảm bảo quy mô bãi đỗ xe và các yêu cầu về chỗ để xe theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2019/BXD về Quy hoạch xây dựng.

d) Chỉ giới xây dựng công trình:

- Khoảng lùi nhà ở riêng lẻ: Tùy vào từng tuyến đường và loại hình nhà ở cụ thể sẽ có quy định cho phù hợp trong đồ án quy hoạch chi tiết.

- Khoảng lùi công trình hỗn hợp (*Chung cư, thương mại dịch vụ, văn phòng, ...*); nhà ở xã hội (*Chung cư thấp tầng*); công trình công cộng, thương mại dịch vụ:

+ So với chỉ giới đường đỏ đường Làng đại học	: $\geq 10,0m$.
+ So với chỉ giới đường đỏ các trục đường	: $\geq 6,0m$.
+ So với ranh đất	: $\geq 4,0m$.

đ) hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- Chỉ tiêu cấp nước	: 150 – 180 lít/người/ngày.
- Chỉ tiêu thoát nước	: 80 – 100% lượng nước cấp.
- Chỉ tiêu cấp điện	: 1.500 KWh/người/năm.
- Chỉ tiêu rác thải	: 1,0 – 1,2 kg/người/ngày.
- Chỉ tiêu thông tin liên lạc:	
+ Thuê bao cố định (điện thoại, internet có dây)	: 01 thuê bao/02 người.

+ Thuê bao truyền hình cáp

: 01 thuê bao/01 hộ.

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

6. Các yêu cầu khác

a) Rà soát, cập nhật các định hướng theo nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 Phân khu 1 đã được phê duyệt, đảm bảo thống nhất giữa các hồ sơ quy hoạch, phù hợp các chỉ tiêu sử dụng đất và kết nối hạ tầng kỹ thuật tại khu vực.

b) Trên cơ sở quy mô dân số tại khu vực khoảng 8.500 – 9.200 người, đề nghị xác định quy mô diện tích, chỉ tiêu sử dụng đất đối với các công trình hạ tầng xã hội (*Hành chính, y tế, văn hóa*) đảm bảo theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2019/BXD. Lưu ý chỉ tiêu đất giáo dục phải $\geq 2,7 \text{ m}^2/\text{người}$, bố trí 01 trường tiểu học có quy mô $\geq 1,0\text{ha}$ và các trường mẫu giáo đảm bảo diện tích, bán kính phục vụ và phù hợp theo quy định về trường chuẩn quốc gia.

c) Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của 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, đề nghị Chủ đầu tư có trách nhiệm dành quỹ đất 20% trên tổng diện tích đất ở để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định.

d) Đề nghị tính toán, xác định quỹ đất chung cư thương mại trong Dự án đảm bảo diện tích, tỷ lệ căn hộ chung cư sau khi điều chỉnh đạt trên 40% tổng số căn hộ xây dựng mới theo quy định tại Quyết định số 2127/QĐ-TTg ngày 30 tháng 11 năm 2011 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở Quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030.

đ) Khu vực có ít nhất 02 tuyến kênh rạch chính đi qua Dự án liên thông ra sông Cái (*Đảm bảo khả năng tiêu thoát nước cho các khu vực lân cận và sản xuất nông nghiệp của người dân*); phương án quy hoạch cần khai thác yếu tố kênh rạch và địa hình tự nhiên của khu vực; có biện pháp cải tạo, gìn giữ, tôn tạo cảnh quan; không được xâm phạm hành lang bảo vệ nguồn nước và làm ảnh hưởng đến dòng chảy theo quy định Luật Tài nguyên nước năm 2012 và Nghị định số 43/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ. Đồng thời, phải có giải pháp kè gia cố chống sạt lở kênh rạch; tổ chức khoảng cây xanh cách ly đối với kênh rạch chính trong khu vực và tuyến kênh rạch chính thoát nước nội khu của dự án $\geq 10\text{m}$, các kênh rạch tạo cảnh quan tối thiểu $\geq 5\text{m}$.

e) Căn cứ Nghị định số 32/2016/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời Việt Nam; đối với các công trình có chiều cao $\geq 45\text{m}$ đề nghị liên hệ với Bộ Tổng Tham mưu Quân đội nhân dân để thỏa thuận cao độ xây dựng.

g) Trong quá trình lập đồ án quy hoạch, đề nghị cập nhật lộ giới tuyến đường, gắn kết đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực và các định hướng quy hoạch Phân khu 3.2 được duyệt; liên hệ với các chuyên ngành: giao thông, cấp điện, cấp nước, thông tin truyền thông, phòng cháy chữa cháy, Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch,... để thỏa thuận vị trí đầu nối và các chỉ tiêu thiết kế kỹ thuật theo quy định.

7. Thành phần hồ sơ: Hồ sơ trình duyệt thực hiện theo 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 và các quy định khác có liên quan.

8. Tổ chức thực hiện

- a) Chủ đầu tư : Công ty TNHH Sudico Miền Nam.
- b) Nguồn vốn lập quy hoạch : Vốn chủ đầu tư.
- c) Cơ quan thẩm định : Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai.
- d) Cơ quan phê duyệt : Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.
- đ) 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 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 Nhơn Trạch, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Long Tân; Giám đốc Công ty TNHH Sudico Miền Nam; Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. *bc*

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
 - Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
 - Chánh, Phó Chánh Văn phòng (KTN);
 - Lưu: VT, KTN, Tan.
- <F:\2021\Nhơn Trạch\NVDCQHCT>

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Cao Tiến Dũng