

Số: 2862 /QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 12 tháng 8 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 Long Tân và xã Phú Hội, 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 3250/TTr-SXD
ngày 30 tháng 6 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 Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch

1. Phạm vi ranh giới: Xác định theo Trích lục và Biên vẽ khu đất bản đồ địa
chính số 4363/2018, tỷ lệ 1/500 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh thực hiện và
xác nhận ngày 29/5/2018.



2. Quy mô lập quy hoạch

- a) Quy mô diện tích : 99.910,0 m².
- b) Quy mô dân số : Khoảng 2.100 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 theo quy hoạch, gồm các công trình: công cộng, thương mại dịch vụ; nhà ở riêng lẻ, 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 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

- Chỉ tiêu đất ở : 25,1 m²/người.
- Chỉ tiêu đất công cộng, dịch vụ đô thị : 2,6 m²/người.
- Chỉ tiêu đất cây xanh : 2,2 m²/người.

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

- Nhà liên kế : ≤ 80%.
- Công trình công cộng, dịch vụ đô thị : ≤ 40%.
- Khu cây xanh : ≤ 05%.

c) Tầng cao xây dựng

- Nhà liên kế : 2 – 4 tầng
- Công trình công cộng, dịch vụ đô thị : 1 – 3 tầng
- Công trình trong khu cây xanh : 1 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 điện : 1.500 kWh/người/năm.
- Chỉ tiêu cấp nước : 150 lít/người/ngày đêm.
- Chỉ tiêu thoát nước : 100% lượng nước cấp.

- Chỉ tiêu thông tin liên lạc:

+ Thuê bao cố định (*điện thoại, internet có dây*): 1 thuê bao/2 người.

+ Thuê bao truyền hình cáp : 1 thuê bao/1 hộ.

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

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

5. Quy hoạch sử dụng đất, phân khu chức năng và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc

a) Quy hoạch sử dụng đất:

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở (Nhà liên kế)	51.936,0	51,98
2	Đất công cộng, dịch vụ đô thị	5.451,7	5,46
	Nhà trẻ - mẫu giáo	2.620,8	
	Thương mại dịch vụ	2.446,9	
	Nhà sinh hoạt cộng đồng	384,1	
3	Đất cây xanh	4.521,7	4,53
4	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	370,0	0,37
5	Đất giao thông	37.630,7	37,66
	Tổng cộng	99.910,0	100,0

b) Quy hoạch phân khu chức năng: Với diện tích khoảng 99.910,0 m² được phân thành các khu chức năng chính sau:

- Đất xây dựng nhà ở: Tổng diện tích khoảng 51.936,0 m² gồm 521 lô đất nhà liên kế (*ký hiệu LK1 ÷ LK17*) với mật độ xây dựng ≤ 80%, tầng cao 2 ÷ 4 tầng

- Đất công trình công cộng, dịch vụ đô thị: Tổng diện tích khoảng 5.451,7 m² bao gồm các công trình:

+ Nhà trẻ - mẫu giáo (*ký hiệu MN*): Diện tích 2.620,8 m² với mật độ xây dựng ≤ 40%, tầng cao xây dựng ≤ 3 tầng.

+ Công trình thương mại dịch vụ (*ký hiệu TM1, TM2*): Tổng diện tích 2.446,9 m² với mật độ xây dựng ≤ 40%, tầng cao xây dựng ≤ 3 tầng.

+ Nhà sinh hoạt cộng đồng (*ký hiệu CC*): Diện tích 384,1 m² với mật độ xây dựng ≤ 40%, tầng cao xây dựng ≤ 3 tầng.

- Đất cây xanh công viên: Tổng diện tích 4.521,7 m² bao gồm:

+ Cây xanh tập trung (*ký hiệu CXTT*): Diện tích 1.953,1 m² với mật độ xây dựng ≤ 5%, tầng cao xây dựng 01 tầng.

+ Cây xanh hoa viên (*ký hiệu CX1 ÷ CX7*): Tổng diện tích 2.568,6 m².

- Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật (*ký hiệu HTKT1, HTKT2*): Tổng diện tích 370,0 m².

- Đất giao thông: Tổng diện tích 37.630,7 m².

c) Về nhà ở xã hội: Thực hiện theo Văn bản số 6710/UBND-KTN ngày 12/06/2020 của UBND tỉnh về việc chấp thuận cho Công ty Cổ phần Đầu tư PV2 nộp bằng tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% trên tổng diện tích đất ở.

d) Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	MĐX D (%)	Tầng cao	Số lô
1	Đất ở		51.936,0			521
	Nhà liên kế 1	LK1	2.885,5	80	4	28
	Nhà liên kế 2	LK2	1.585,1	80	4	14



	Nhà liên kế 3	LK3	3.495,3	80	4	35
	Nhà liên kế 4	LK4	3.683,3	80	4	36
	Nhà liên kế 5	LK5	3.687,8	80	4	36
	Nhà liên kế 6	LK6	4.372,4	80	4	44
	Nhà liên kế 7	LK7	1.021,9	80	4	10
	Nhà liên kế 8	LK8	3.408,0	80	4	34
	Nhà liên kế 9	LK9	3.856,0	80	4	42
	Nhà liên kế 10	LK10	3.406,7	80	4	34
	Nhà liên kế 11	LK11	3.856,0	80	4	42
	Nhà liên kế 12	LK12	2.604,8	80	4	31
	Nhà liên kế 13	LK13	3.136,3	80	4	30
	Nhà liên kế 14	LK14	3.613,3	80	4	35
	Nhà liên kế 15	LK15	4.074,3	80	4	39
	Nhà liên kế 16	LK16	2.059,2	80	4	18
	Nhà liên kế 17	LK17	1190,0	80	4	13
2	Đất công cộng, dịch vụ đô thị		5.451,7			
	Nhà trẻ - mẫu giáo	MN	2.620,8	40	3	
	Thương mại dịch vụ 1	TM1	1.656,1	40	3	
	Thương mại dịch vụ 2	TM2	790,8	40	3	
	Nhà sinh hoạt cộng đồng	CC	384,1	40	3	
3	Đất cây xanh	CX	4.521,7			
	Cây xanh trung tâm	CXTT	1.953,1	5	1	
	Cây xanh hoa viên	CX1-7	2.568,6			
4	Đất công trình đầu mối HTKT	HT	370,0			
5	Đất giao thông		37.630,7			

6. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan - Thiết kế đô thị:

a) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Tổ chức không gian hình thành một khu ở hoàn chỉnh, phù hợp với quy hoạch, đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật với các khu vực lân cận.

- Khu quy hoạch được chia làm các nhóm ở và liên kết với nhau bằng các trục đường; hai trục đường chính là D1 và N1 được kết nối với hệ thống giao thông đối ngoại, tạo ra một khung giao thông rõ ràng, thông suốt.

- Dựa trên tính chất công trình, hoạt động gắn liền với khu vực và trục giao thông, dự án được chia thành 3 khu vực mang đặc trưng cảnh quan như sau: Khu nhà ở liên kế; Khu công cộng dịch vụ (*là trọng tâm trong cấu trúc cảnh quan tại trung tâm khu ở*); Khu công viên cây xanh (*tại trung tâm và xen kẽ trong các khu ở hình thành hệ thống cây xanh liên hoàn xuyên suốt*).

b) Thiết kế đô thị

- Các điểm nhấn, tuyến cảnh quan đô thị:

+ Điểm nhấn cấp 1: Là cụm công trình công cộng, dịch vụ đô thị nằm ở trung tâm khu ở được xác định là cụm công trình điểm nhấn của dự án.

+ Điểm nhân cấp 2: Là khu công viên tại trung tâm khu ở với các công trình dịch vụ nhóm ở nhỏ, sân bãi, các quảng trường nhỏ, các tuyến đi bộ,... sẽ nâng cao chất lượng môi trường sống và là nơi tổ chức các hoạt động thể thao, thư giãn, gắn kết sinh hoạt cộng đồng.

- Quy định chiều cao xây dựng công trình:

+ Nhà liên kế : ≤ 22 m.

+ Công trình giáo dục : ≤ 18 m.

+ Công trình trong khu cây xanh tập trung : ≤ 7 m.

- Quy định khoảng lùi nhà liên kế:

+ Phía trước so với chỉ giới đường đỏ các trục đường : $\geq 2,5$ m.

+ Phía sau so với ranh đất : $\geq 1,0$ m.

- Quy định khoảng lùi công trình công cộng, dịch vụ đô thị:

+ So với chỉ giới đường đỏ các trục đường : $\geq 6,0$ m.

+ So với các ranh đất : $\geq 4,0$ 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 thuộc Khu dân cư phục vụ tái định cư xã Phú Hội (mặt cắt A-A) có lộ giới 35m (lòng đường 15m, vỉa hè hai bên 2x10m).

- Giao thông khu ở: gồm các tuyến đường nội bộ của dự án:

+ Đường N1 (mặt cắt 1-1) có lộ giới 17m (lòng đường 7m, vỉa hè hai bên 2x5m).

+ Đường D1 (mặt cắt 1-1) có lộ giới 17m (lòng đường 7m, vỉa hè hai bên 2x5m) và (mặt cắt 2-2) có lộ giới 14m (lòng đường 7m, vỉa hè hai bên 2x3,5m); tại các vị trí giáp khu thương mại dịch vụ và công viên tập trung mở rộng lòng đường về phía vỉa hè khu thương mại và công viên để dừng và đậu xe (mặt cắt 1A-1A) có lộ giới 17m (lòng đường 10m, vỉa hè trái 2m – vỉa hè phải 5m).

+ Đường N2, N3, N4, N5, D2, D3, D4, D5, D7 (mặt cắt 2-2) có lộ giới 14m (lòng đường 7m, vỉa hè hai bên 2x3,5m).

+ Đường D4, N2, N3, N6 (mặt cắt 2A-2A) có lộ giới 11m (lòng đường 7m,



vía hè trái 3,5m – vía hè phải 0,5m).

+ Đường D6 (mặt cắt 3-3) có lộ giới 12,5m (lòng đường 7m, vía hè trái 3,5m – vía hè phải 2m).

+ Đường N7 (mặt cắt 4-4) có lộ giới 9,5m (lòng đường 6m, vía hè trái 3,0m – vía hè phải 0,5m).

b) Quy hoạch san nền – Thoát nước mưa

- Cao độ san nền thiết kế tuân thủ theo cao độ nền quy định tại khu vực, được chia làm 2 khu: khu phía Tây có hướng dốc san nền từ hướng Nam thấp dần về hướng Bắc (về phía đường hiện hữu ra đường 769); khu phía Đông có hướng dốc san nền từ phía Tây (đường D5) thấp dần về phía Đông.

- Hệ thống thoát nước mưa được đầu tư hoàn chỉnh với chế độ tự chảy, công thoát nước mưa được bố trí ngầm dưới vỉa hè, sử dụng cống BTCT có đường kính từ Ø600 đến Ø1500.

c) Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Nguồn cấp nước được lấy từ mạng lưới cấp nước của Nhà máy nước Nhơn Trạch trên đường tỉnh 769 (từ ngã 3 Cây Dầu) về dự án.

- Mạng lưới đường ống cấp nước được thiết kế theo dạng mạch vòng 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.

- 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 ÷ 150 m/họng để thuận tiện cho việc chữa cháy.

- Tổng nhu cầu dùng nước là 690 m³/ngày.đêm.

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 Ø300 ÷ Ø400 dọc theo các đường giao thông về Trạm xử lý nước thải tập trung của dự án có công suất 390 m³/ngày.đêm.

- Nước thải sau xử lý đạt theo QCVN 14:2015/BTNMT – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt của Bộ Tài nguyên và Môi trường về nước thải sinh hoạt; Quyết định số 35/2015/QĐ-UBND ngày 19/10/ 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 06/9/2018 của UBND tỉnh về sửa đổi, bổ sung khoản 1, khoản 2 Điều 1 của Quyết định số 35/2015/QĐ-UBND ngày 19/10/ 2015 của UBND tỉnh thì đổ ra mương, rạch và theo địa hình dẫn về nguồn tiếp nhận cuối cùng là Sông Vàm Môn.

- 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 định.

đ) Quy hoạch hệ thống điện

- Nguồn điện cấp cho dự án sẽ đầu nối từ đường dây trung thế 22 kV hiện hữu trên đường 769 thuộc trạm 110/22-2x40 MVA Long Thành.

- Xây dựng mới các tuyến đường dây trung thế, hạ thế và 4 Trạm biến áp phân phối 22/0,4kV để cấp điện cho toàn 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.

- Tổng nhu cầu cấp điện cho dự án là 1.614 kVA.

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.

- Đầu tư hệ thống công bề ngầm, tủ cáp đồng bộ cùng với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác để cung cấp các dịch vụ viễn thông trong dự án. Tổng dung lượng cho dự án là 1.184 thuê bao.

g) Đánh giá môi trường chiến lược:

Thực hiện theo Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/5/2019 của Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số điều các nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật bảo vệ môi trường.

8. Danh mục các hạng mục công trình cần đầu tư xây dựng

a) Đầu tư xây dựng các tuyến đường giao thông khu vực, 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 theo quy hoạch trong phạm vi dự án.

c) Đầu tư xây dựng công trình giáo dục, công viên cây xanh,... phục vụ nhu cầu của cư dân tại khu vực dự án.

9. Quy định quản lý

Ban hành kèm theo đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch.

10. Tổ chức thực hiện, nguồn vốn thực hiện

a) Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư PV2.

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

Điều 2. Trên cơ sở quy hoạch được phê duyệt tại Điều 1 Quyết định này, Công ty Cổ phần Đầu tư PV2 có trách nhiệm:

1. Phối hợp cùng UBND huyện Nhơn Trạch, UBND xã Long Tân và UBND xã Phú Hội 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 cắm mốc giới theo quy định. Phối hợp với UBND huyện Nhơn Trạch, UBND xã Long Tân và UBND xã Phú Hội tổ chức triển khai cắm các mốc lộ giới theo nội dung quy

UBND

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 cho nội dung phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch tại Quyết định số 283/QĐ-UBND ngày 23/01/2017 của UBND tỉnh.

Điều 4. 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; Cục trưởng Cục Thuế; Chủ tịch UBND huyện Nhơn Trạch, Chủ tịch UBND xã Long Tân, Chủ tịch UBND xã Phú Hội; Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư PV2; Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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