ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 1089/QĐ-UBND	*Đồng Nai, ngày 13 tháng 4 năm 2016*

QUYẾT ĐỊNH

Duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu dân cư Dolico tại xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu

(Quy mô: Khoảng 30.462 m^2; Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Nông Súc sản Đồng Nai)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 6/5/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng Đồng Nai tại Tờ trình số 59/TTr-SXD ngày 7/3/2016,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Dolico tại xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu với nội dung chính sau:

1. Vị trí và quy mô:

a) Vị trí, phạm vi lập quy hoạch:

Khu đất quy hoạch tại xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu, có ranh giới giới hạn như sau:

- Phía Bắc : Giáp khu dân cư theo quy hoạch (chủ đầu tư: Công ty cổ phần Miền Đông);
- Phía Nam : Giáp khu dân cư hiện hữu;
- Phía Đông : Giáp bệnh viện đa khoa Thống Nhất khu vực xã Thạnh Phú.
- Phía Tây : Giáp suối Tân Trạch.

b) Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch:

- Quy mô diện tích lập : Khoảng 30.462 m^2.
- Tỷ lệ lập quy hoạch : 1/500.

2. Tính chất khu quy hoạch

Là khu nhà ở được đầu tư xây dựng mới đáp ứng về nhu cầu về nhà ở cho người dân trong khu vực; bố trí các loại hình nhà ở riêng lẻ (nhà liên kế, liên kế

có sân vườn) với hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội được đầu tư xây dựng mới, gắn kết đồng bộ với khu dân cư tại khu vực.

3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án

a) Quy mô dân số : Khoảng 500 - 600 người.

b) Chỉ tiêu sử dụng đất dân dụng : 50 – 60 m^2/ người, trong đó:

- Đất ở : 28 – 33 m^2/người.
- Đất cây xanh - công viên : 1,5 – 1,8 m^2/ người.
- Đất công cộng - dịch vụ : 1,6 – 1,9 m^2/ người.
- Đất giao thông : 19 – 23 m^2/người.

c) Chi tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Chỉ tiêu về vệ sinh môi trường: 0,7 – 0,8kg rác/người/ngày.
- Chỉ tiêu cấp nước : 100 lít/người/ngày.đêm.
- Chỉ tiêu thoát nước : 80% lượng nước cấp.
- Chỉ tiêu cấp điện : 700 kWh/người/năm.
- Chỉ tiêu thông tin liên lạc : 01 máy/04 người.

d) Chỉ tiêu về tầng cao và chiều cao:

- Tầng cao : 02 – 04 tầng;
- Chiều cao : ≤ 20 m.

4. Cơ cấu tổ chức không gian, quy hoạch sử dụng đất, tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc:

4.1. Cơ cấu tổ chức không gian và phân khu chức năng:

Trên cơ sở tuyến đường D12 theo quy hoạch thuộc khu dân cư của Công ty cổ phần Miền Đông tại phía Đông khu đất, hình thành các tuyến đường nội bộ theo hướng Đông Tây và đường bao quanh khu quy hoạch, phân định các chức năng chính như sau:

a) Khu nhà ở riêng lẻ: Dạng nhà liên kế và liên kế có sân vườn với quy mô khoảng 16.746,8 m^2, diện tích mỗi lô khoảng 100 - 190 m^2, cao 02 - 04 tầng, được đầu tư xây dựng mới đồng bộ.

b) Khu công trình công cộng - dịch vụ: Được bố trí tại ranh phía Tây Bắc khu quy hoạch với quy mô khoảng 963 m^2, cao 02 - 04 tầng.

c) Khu cây xanh công viên: Được bố trí tại ranh phía Tây khu quy hoạch và xen giữa các dãy nhà ở, với tổng diện tích khoảng 927 m^2.

d) Đất hạ tầng: Diện tích khoảng 90,2 m^2 là hai phần đất có hình dáng, kích thước, diện tích nhỏ, không phù hợp quy chuẩn, quy phạm, được để trống, khi có dự án khác liền kề được triển khai sẽ kết nối, đưa vào sử dụng.

4.2. Tỷ lệ cơ cấu quy hoạch sử dụng đất:

Stt	Loại đất	Diện tích đất (m²)	Số lô	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	16.746,8	149	54,97
	Đất ở liên kế	9.131,2	88	
	Đất ở liên kế có sân vườn	7.615,6	61	
2	Đất công trình công cộng - dịch vụ	963,3		3,16
3	Đất cây xanh công viên	927		3,04
4	Đất giao thông	11.735,5		38,52
5	Đất hạ tầng	90,2		0,3
	Tổng cộng	**30.462,8**		**100**

4.3. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị:

a) Bảng chỉ tiêu thiết kế kỹ thuật cho các khu chức năng:

TT	Loại đất	Diện tích (m²)	MĐXD (%)	Tầng cao	Chiều cao (m)	Số căn hộ
I	Công trình nhà ở					149
	Nhà ở liên kế	9.131,2	≤ 80	02 – 04	06 – 20	88
	Nhà ở liên kế có sân vườn	7.615,6	≤ 80	02 – 04	06 – 20	61
II	Công trình công cộng - dịch vụ	963,3	≤ 40	02 – 04	≤ 20	
III	Đất cây xanh công viên	927	≤ 05	≤ 01	≤ 07	

Các nội dung chi tiết kỹ thuật cụ thể về diện tích, tầng cao, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất,... của từng lô đất, từng công trình được làm rõ trong hồ sơ thuyết minh tổng hợp và bản vẽ quy hoạch phân lô tỷ lệ 1/500 và quy định quản lý theo quy hoạch.

b) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị

- Hình thức biểu hiện và ngôn ngữ kiến trúc chủ đạo: Hiện đại, đơn giản.

- Màu sắc chủ đạo: Màu sáng nhạt là màu chủ đạo, kết hợp các màu đậm mạnh làm điểm nhấn (với tỷ lệ ≤ 20% tiết diện công trình).

- Các yêu cầu về tổ chức không gian kiến trúc trong khu quy hoạch:

+ Nhà ở liên kế: Khoảng lùi xây dựng so với chỉ giới đường đỏ ≥ 2,5m, khoảng lùi sau ≥ 1,5m, tầng cao 02 – 04 tầng.

+ Nhà ở liên kế có sân vườn: Khoảng lùi xây dựng so với chỉ giới đường đỏ ≥ 3m, khoảng lùi sau ≥ 2m, tầng cao 02 – 04 tầng.

+ Công trình công cộng – dịch vụ: Khoảng lùi xây dựng so với chỉ giới

đường đỏ ≥ 6m, tầng cao 02 – 04 tầng.

- Quy hoạch hệ thống cây xanh:

+ Nguyên tắc: Hệ thống cây xanh hè phố, cây xanh công trình, cây xanh công viên tập trung tổ chức gắn liền và liên tục thành dải, đảm bảo các yêu cầu tạo bóng mát xuyên suốt cho người đi bộ, góp phần cải tạo và nâng cao các giá trị cảnh quan môi trường.

+ Cây xanh trong các khu công viên: Cây chủ đạo là các cây đại mộc, cây thân gỗ với tuổi thọ cao, tán lá rộng,... tùy theo từng vị trí, tính chất tổ chức thêm:

• Vườn hoa, thảm cỏ, kết hợp điểm các loại cây điểm nhấn.

• Các sân tập thể dục, đài phun nước, hồ nước, ghế ngồi, lối đi dạo,…

• Có thể kết hợp xây dựng các công trình nhỏ có không gian mở (chòi nghỉ,…) với mật độ xây dựng ≤5% của từng khu đất.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch san nền và thoát nước mưa:

Nguyên tắc san nền như sau: Việc san nền phải đảm bảo khớp nối cao độ với các khu vực phụ cận, thoát nước chung cho toàn khu vực trong dự án.

- Hướng thoát nước được thiết kế dốc theo hướng Đông - Tây và chảy ra ngoài đến nguồn tiếp nhận là suối Tân Trạch.

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế tách riêng với hệ thống thoát nước thải.

b) Quy hoạch hệ thống giao thông:

Giao thông đối ngoại: Đường quy hoạch D12 (thuộc khu dân cư của Công ty Cổ phần Miền Đông, lộ giới 16m (mặt đường 7m, vỉa hè hai bên 2x4,5m).

Giao thông nội bộ:

- Đường N2, N3, N4 có lộ giới 16m (mặt đường 7m, vỉa hè hai bên 2x4,5m).

- Đường D1 chạy dọc theo ranh phía Tây khu quy hoạch, tiếp giáp Khu công trình công cộng - dịch vụ và khu cây xanh công viên tập trung, gồm 03 đoạn:

+ Đoạn đi qua khu công trình công cộng - dịch vụ có lộ giới 14m (mặt đường 6m, vỉa hè hai bên 2x4m).

+ Đoạn đi qua khu cây xanh công viên tập trung có lộ giới 12m (mặt đường 6m, vỉa hè phía công viên 2m, vỉa hè phía khu ở 4m).

+ Đoạn còn lại có lộ giới 11m (mặt đường 6m, vỉa hè phía hành lang an toàn suối Tân Trạch 1m, vỉa hè phía khu ở 4m).

- Đường D2 chạy dọc ranh phía Đông Nam khu quy hoạch có lộ giới 13m (mặt đường 7m, vỉa hè phía giáp ranh khu quy hoạch 2m, vỉa hè phía khu ở 4m).

- Đường N1 chạy dọc ranh phía Nam khu quy hoạch có lộ giới 10,6m (mặt đường 6m, vỉa hè phía giáp ranh khu quy hoạch 0,6m, vỉa hè phía khu ở 4m).

c) Quy hoạch hệ thống cấp điện:

- Nguồn cấp điện cho khu quy hoạch đấu nối từ nguồn điện của khu vực.

- Các tuyến trung thế và hạ thế đi nổi trên các trụ BT ly tâm.

- Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm liên hệ ngành Điện lực để xác định vị trí đấu nối, công suất v.v…và các tiêu chuẩn kỹ thuật chuyên ngành trong quá trình lập hồ sơ thiết kế kỹ thuật.

d) Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Nguồn nước cấp cho khu quy hoạch được đấu nối từ hệ thống cấp nước chạy dọc đường ĐT768.

- Tổng nhu cầu dùng nước là 209 m^3/ng.đ.

- Mạng lưới cấp nước: Tổ chức đường ống theo dạng mạch vòng khép kín kết hợp mạng cụt, đảm bảo cấp nước sinh hoạt và phòng cháy chửa cháy khi cần thiết.

- Chủ đầu tư liên hệ trực tiếp với các cơ quan chuyên ngành cấp nước để thỏa thuận vị trí đấu nối và các chỉ tiêu kỹ thuật.

e) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Nguồn: Từ mạng viễn thông Đồng Nai thông qua tuyến cáp tại khu vực, tổ chức hệ thống dây cáp nội bộ đấu nối với các tủ cáp, hộp cáp trong khu vực.

- Tổng nhu cầu toàn khu khoảng 176 số.

- Hệ thống hạ tầng viễn thông bao gồm: Hệ thống điện thoại cố định, Internet, truyền hình cáp... được thiết kế đi nổi kết hợp với trụ điện.

- Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm liên hệ ngành Bưu chính Viễn thông để xác định vị trí đấu nối, dung lượng v.v… và các tiêu chuẩn kỹ thuật chuyên ngành trong quá trình lập hồ sơ thiết kế kỹ thuật.

g) Quy hoạch hệ thống thoát nước bẩn và vệ sinh môi trường:

- Hệ thống thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải được thiết kế tách riêng với hệ thống thoát nước mưa. Bố trí mạng lưới thu gom nước thải dọc các tuyến đường. Toàn bộ nước thải sinh hoạt của các hạng mục công trình phải được xử lý bằng các bể tự hoại và xử lý cục bộ trước khi đấu nối với hệ thống thoát nước thải chung của khu vực.

- Hệ thống rác thải và vệ sinh môi trường: Phối hợp với Công ty dịch vụ môi trường thực hiện việc: Quét rác đường phố, thu gom rác, trung chuyển đến khu xử lý rác tập trung của khu vực.

6. Quy định quản lý đầu tư xây dựng: Quy định cụ thể việc quản lý đầu tư xây dựng theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư Dolico tại xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu.

Điều 2. Trên cơ sở quy hoạch được duyệt, Chủ tịch UBND huyện Vĩnh Cửu, Chủ tịch UBND xã Thạnh Phú, Giám đốc Công ty Cổ phần Nông Súc sản Đồng Nai, Lãnh đạo các cơ quan, đơn vị liên quan có trách nhiệm:

1. 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. Căn cứ nội dung quy hoạch được duyệt, UBND huyện Vĩnh Cửu chuyển các mốc giới theo nội dung quy hoạch ra thực địa, cùng UBND xã Thạnh Phú quản lý xây dựng theo đúng nội dung hồ sơ đã được duyệt.

3. Căn cứ vào quy hoạch được duyệt, Chủ đầu tư thực hiện việc đầu tư xây dựng các hạng mục theo quy định hiện hành, tổ chức lập hồ sơ thiết kế cơ sở và thiết kế kỹ thuật trình cấp thẩm quyền phê duyệt trước khi tổ chức thi công các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch.

4. Khi bố trí 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 đấu nối hạ tầng chung khu vực.

5. Chủ đầu tư lập thủ tục đề nghị chấp thuận đầu tư dự án và dự án phát triển nhà ở theo quy định.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

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, Chủ tịch UBND huyện Vĩnh Cửu, Chủ tịch UBND xã Thạnh Phú, Giám đốc Công ty Cổ phần Nông Súc sản Đồng Nai, Lãnh đạo 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 Văn phòng (CNN);
- Lưu: VT, CNN.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Trần Văn Vĩnh