

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Thọ,
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 5207/TTr-SXD ngày 01 tháng 10 năm 2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Thọ, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai với các nội dung chính sau:

1. Phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch:

a) Phạm vi ranh giới: Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo tờ Sơ đồ khu đất xin giới thiệu địa điểm số 6721/2018 tỷ lệ 1/2000 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Nhơn Trạch xác lập ngày 28 tháng 12 năm 2018.

b) Quy mô lập quy hoạch:

- Diện tích lập quy hoạch : 38.583,4 m² (3,85 ha).
- Quy mô dân số : 796 người
- Tỷ lệ lập quy hoạch : 1/500

2. Tính chất, mục tiêu:

a) Là khu dân cư xây dựng mới với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội xây dựng hoàn chỉnh đồng bộ, gắn kết với các khu vực lân cận, các chỉ tiêu kỹ thuật tính toán phù hợp với quy chuẩn, quy phạm hiện hành, đáp ứng nhu cầu ở cho đa dạng đối tượng sinh sống trong khu vực và lân cận dự án.

b) Tạo không gian sống tiện nghi, hiện đại với nhiều chức năng: nhà ở liên kế; công viên cây xanh và công trình dịch vụ đô thị.

c) 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.

3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật: Tuân thủ các quy định theo quy chuẩn, quy phạm Việt Nam hiện hành và phù hợp Quyết định số 1381/QĐ-UBND ngày 06 tháng 05 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch như sau:

a) Chỉ tiêu sử dụng đất:

- Đất ở : 25 – 28,5 m²/người.
- Đất cây xanh : $\geq 1,5$ m²/người.
- Đất dịch vụ : $\geq 1,0$ m²/người.
- Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật: ≥ 16 m²/người

b) Mật độ xây dựng gộp toàn khu: $\leq 50\%$, trong đó:

- Nhà liên kế : 80 - 90%.
- Công trình dịch vụ : $\leq 60\%$.

c) Tầng cao và chiều cao xây dựng:

- Nhà liên kế : 02-04 tầng (≤ 18 m).
- Công trình dịch vụ : 02-04 tầng (≤ 18 m).

d) Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật:

- Tiêu chuẩn cấp điện : 1.500 Kwh/ người/ năm.
- Tiêu chuẩn chiếu sáng : 0,4Cd/ m².
- Tiêu chuẩn thoát nước : 100% nước cấp.

- Tiêu chuẩn thải rác : 1 ÷ 1,2 kg/ người/ ngày
 - Tiêu chuẩn cấp nước : 150 lít/ người/ ngày
 - Tiêu chuẩn thông tin liên lạc:
 - + Thuê bao cố định (điện thoại và 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.
4. Quy hoạch sử dụng đất:

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)
1	Đất ở	22.245,1	57,65	27,9
	<i>Liên kế phố</i>	18.204,6		
	<i>Liên kế vườn</i>	4.04,5		
2	Đất thương mại dịch vụ	861,7	2,23	1,1
3	Đất cây xanh	1.338,4	3,47	1,7
	<i>Đất cây xanh cách ly</i>	544,8		
	<i>Đất cây xanh tập trung+ hoa viên</i>	793,6		
4	Đất đầu mối HTKT	100,0	0,26	0,1
5	Đất giao thông nội bộ dự án	9.881,1	25,61	12,4
6	Đất giao thông đối ngoại	4.157,2	10,77	5,2
	Tổng	38.583,4		

5. Quy hoạch phân khu chức năng, chỉ tiêu Quy hoạch - Kiến trúc:

a) Quy hoạch phân khu chức năng: Khu dân cư được đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đáp ứng đúng các chỉ tiêu tiêu chuẩn theo quy định, đảm bảo một khu ở hiện đại phục vụ tốt nhu cầu cho người dân trong khu vực. Các khu chức năng sẽ bao gồm:

- Đất ở: Tổng diện tích 22.245,1m², bố trí gồm: 199 lô nhà ở (35 lô nhà liên kế phố và 164 lô nhà Liên kế sân vườn. Trong đó: Loại hình nhà liên kế phố mật độ xây dựng tối đa 90%, tầng cao 3 - 4 tầng và nhà Liên kế sân vườn mật độ xây dựng 80%, tầng cao 2 - 4 tầng.

- Đất thương mại dịch vụ: Tổng diện tích là 861,7m²; mật độ xây dựng tối đa 60%, tầng cao 2 - 4 tầng.

- Đất cây xanh: Tổng diện tích 1.338,4m², gồm: 01 công viên trung tâm và các hoa viên cây xanh xen kẽ trong các khu ở; mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao 01 tầng, đáp ứng nhu cầu không gian vui chơi, giải trí cho dân cư trong dự án.

- Đất giao thông: Hệ thống đường giao thông với tổng diện tích 14.038,2m² với diện tích giao thông đối nội là 9.881,1m² và giao thông đối ngoại là 4.157,2m² (thuộc lộ giới đường Hùng Vương và Hương lộ 19).

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Diện tích 100m² bố trí trạm xử lý nước thải tạm cho dự án.

b) Chỉ tiêu Quy hoạch - Kiến trúc:

Stt	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích đất (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa	Hệ số SDD	Số lô	Số người
1	Đất nhà Liên kế phố	SH	4.040,5	90	4	3,6	35	140
		SH1	376,8	90	4	3,6	3	12
		SH2	1.537,2	90	4	3,6	15	60
		SH3	2.126,4	90	4	3,6	17	68
2	Đất nhà Liên kế sân vườn	LK	18.204,6	80	4	3,6	164	656
		LK1	2.753,7	80	4	3,6	14	56
		LK2	1.942,1	80	4	3,6	17	68
		LK3	4.688,3	80	4	3,6	45	180
		LK4	5.594,3	80	4	3,6	55	220
		LK5	1.503,1	80	4	3,6	15	60
		LK6	1.338,0	80	4	3,6	14	56
		LK7	385,2	80	4	3,6	4	16
3	Đất cây xanh	CX	1.338,4	-	-	-	-	-
		CX1	178,8	-	-	-	-	-
		CX2	177,4	-	-	-	-	-
		CX3	544,8	-	-	-	-	-
		CX4	200,0	-	-	-	-	-
		CX5	200,0	-	-	-	-	-
		CX6	37,3	-	-	-	-	-
4	Đất thương mại dịch vụ	TM	861,7	60	4	2,4	-	-
5	Đất đầu mối HTKT		100,0	100	1	1	-	-
6	Đất giao thông nội bộ		9.881,1	-	-	-	-	-
6	Đất giao thông đối ngoại		4.157,2	-	-	-	-	-
	Tổng cộng		38.583,4	-	-	-	199	796

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

a) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Trên cơ sở khung giao thông đô thị tổ chức hình thành một khu ở với không gian kiến trúc cảnh quan hoàn chỉnh, phù hợp với quy hoạch phân khu, đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật với các khu vực lân cận.

- Khu nhà ở - nhà liên kế kết nối với các mảng xanh tạo không gian sinh hoạt đa dạng và tiện ích cho người dân. Cây xanh cách ly nằm dọc theo bờ kênh tạo cảnh quan và cảnh quan cho khu ở.

b) Thiết kế đô thị:

- Công trình điểm nhấn: Công trình thương mại dịch vụ nằm ở trục đường D3 và đường Lê Hồng Phong được xác định là cụm công trình điểm nhấn toàn khu tuy nhiên vẫn hoà hòa với toàn bộ công trình xung quanh.

- Chiều cao xây dựng công trình: Quy hoạch các công trình thuộc dự án với chiều cao 2 – 4 tầng cho nhà liên kế và công trình dịch vụ đô thị tạo nên sự thống nhất và đồng bộ trong toàn khu.

- Nhà liên kế phố và Liên kế sân vườn : $\leq 16m$

- Công trình thương mại dịch vụ : $\leq 16m$

- Quy định về khoảng lùi công trình Nhà liên kế phố:

+ Đường Lê Hồng Phong và Hùng Vương khoảng lùi trước trùng với chỉ giới đường đỏ;

+ Khoảng lùi sau so với ranh đất : 2m

- Quy định về khoảng lùi công trình Nhà liên kế sân vườn:

+ Khoảng lùi trước so với chỉ giới đường đỏ: 3m.

+ Khoảng lùi sau so với ranh đất : $\geq 1m$.

- Quy định về khoảng lùi công trình công trình thương mại dịch vụ:

+ Khoảng lùi trước : $\geq 6m$.

+ Khoảng lùi sau so với ranh đất : $\geq 2m$.

c) 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.

- 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 hệ thống giao thông:

- Giao thông đối ngoại:



- + Đường Hùng Vương (mặt cắt MC 5-5): Lộ giới 35m.
- + Đường Lê Hồng Phong (mặt cắt MC 6-6): Lộ giới 53m.
- Giao thông đối nội:
 - + Mặt cắt MC 1-1: Lộ giới 12m gồm lòng đường 6m, vỉa hè hai bên 2x3m.
 - + Mặt cắt MC 2-2: Lộ giới 13m gồm lòng đường 7m, vỉa hè hai bên 2x3m.
 - + Mặt cắt MC 2A-2A: Lộ giới 16m gồm lòng đường 7m, vỉa hè hai bên 2x4.5m.
 - + Mặt cắt MC 3-3: Lộ giới 9m gồm lòng đường 6m, vỉa hè trái 3m;
 - + Mặt cắt MC4-4: Lộ giới 10m gồm lòng đường 7m, vỉa hè trái 3m.

b) Quy hoạch san nền:

- Cao độ san nền dựa vào nền tự nhiên và cao độ theo quy hoạch của khu vực đảm bảo thoát nước tốt nhất. San nền thoải dần từ góc Tây Bắc sang góc Đông Nam. Cao độ san nền cao nhất tại Tây Bắc dự án +4,50m, cao độ thấp nhất tại Đông Nam dự án +3,00m.

- Phương pháp thiết kế đường đồng mức thiết kế để tạo mặt phẳng, xây dựng cốt không chế chiều cao cho các vị trí giao nhau của đường giao thông, phương pháp tính khối lượng là chia ô lưới, kích thước ô lưới 20x20m.

c) Quy hoạch thoát nước mưa:

- Hướng thoát nước mưa hiện hữu theo tự nhiên, bên cạnh nâng cấp, cải tạo nguồn tiếp nhận, nhằm tránh tình trạng ngập úng hay chảy tràn ảnh hưởng đến khu vực quanh dự án.

- Nước mưa trên bề mặt dự án sẽ được gom về các tuyến cống nhánh chảy về tuyến cống chính theo các đường trục Bắc Nam, Đông Tây, bố trí các tuyến cống từ D600 - D800 được bố trí trên vỉa hè dọc tuyến đường chạy dọc theo hướng Đông Tây để gom nước mưa từ các tuyến cống nhánh. Sau đó được xả ra suối Dệt hiện hữu phía Đông Nam dự án.

d) Hệ thống cấp nước:

- Nguồn cấp cho khu quy hoạch được lấy từ tuyến ống cấp nước dọc đường Hùng Vương ở phía Đông do Công ty Cổ phần Cấp nước Nhơn Trạch quản lý.

- Tổng nhu cầu dùng nước khoảng: 420 m³/ngày.

- Ống cấp nước được đặt dưới vỉa hè với chiều sâu chôn ống tối thiểu từ 0,5m. Tại những vị trí băng đường sử dụng ống lồng thép với độ sâu chôn ống tối thiểu từ 0,7m.

Trên các tuyến ống có bố trí các trụ cứu hỏa với khoảng cách trung bình không vượt quá 150 m/trụ, vị trí trụ đặt cách mép đường không quá 2,5m để thuận tiện cho việc lấy nước chữa cháy.

đ) Hệ thống thoát nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải được bố trí riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa. Toàn bộ nước thải được thu gom bằng hệ thống cống D300 dẫn nước thải về trạm xử lý tập trung, nước thải từ các công trình được xử lý sơ bộ bằng các bể tự hoại bố trí trong từng công trình trước khi đưa về hệ thống xử lý nước thải chung của dự án công suất khoảng 150m³/ ngày đêm.

- Nước thải sau xử lý đạt quy chuẩn Việt Nam QCVN 14:2008/BTNMT, cột A (theo quy định tại Quyết định số: 35/2015/QĐ-UBND ngày 19/10/2015 về việc phân vùng môi trường tiếp nhận nước thải và khí thải công nghiệp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai) trước khi xả ra Suối Dệt phía Đông Nam khu quy hoạch và theo địa hình dẫn ra sông Thị Vải.

e) Hệ thống cấp điện:

- Nguồn cấp điện cho khu vực được lấy từ nguồn trung thế 22 kV dọc đường Hùng Vương ở phía Đông cách khu quy hoạch, tổng phụ tải điện khoảng 592 kW.

- Theo phụ tải của khu, bố trí 2 trạm biến áp công suất 320 kVA. Vị trí các trạm biến áp được đặt tại khuôn viên cây xanh.

- Tuyến cáp trung thế cho khu quy hoạch sử dụng cáp ngầm, các tuyến điện chiếu sáng đường, luôn trong ống PVC chôn dưới đất. Đèn chiếu sáng dùng bộ đèn led giúp tiết kiệm chi phí điện năng.

g) Hệ thống thông tin liên lạc:

- Hệ thống thông tin liên lạc được ghép nối vào mạng viễn thông Bru điện huyện Nhơn Trạch.

- Tổng nhu cầu thuê bao khoảng: 450 thuê bao

- Hệ thống thông tin liên lạc cho dự án sẽ là một hệ thống viễn thông được kết nối với các nhà cung cấp viễn thông. Tạo điều kiện thuận lợi về mặt viễn thông cho các nhà mạng đầu tư vào dự án.

- Đầu tư xây dựng mới một hệ thống viễn thông hoàn chỉnh, có khả năng kết nối đồng bộ với mạng viễn thông quốc gia. Bố trí 1 trạm BTS thu phát sóng thông tin liên lạc được đặt trong khuôn viên cây xanh trong khu quy hoạch với bán kính phủ sóng 250m cung cấp thông tin di động cho dự án, toạ độ dự kiến X: 1180265; Y:413254 (toạ độ theo hệ tọa độ VN2000).

- Xây dựng một hệ thống ống và cống bể chờ kéo cáp được xây dựng hoàn chỉnh đồng bộ cùng với hệ thống hạ tầng khác.

h) Quy hoạch công viên cây xanh: Để tạo cảnh quan đa dạng, phong phú với nhiều loại cây trồng và duy trì được môi trường tự nhiên, cây xanh được trồng phân tầng và được kết hợp với nhiều loại khác nhau, với những khu đường dạo trồng cây xanh theo tuyến và các loại cây được trồng thay đổi theo từng khu chức năng tạo nên những khoảng không gian khác nhau, trên những thảm cỏ xanh trồng kết hợp tầng cây bụi và nhiều nhóm cây tạo nên bóng mát và không gian phân tầng.

i) Đánh giá tác động môi trường: Tuân thủ theo quy định Luật Bảo vệ Môi trường năm 2014, Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13 tháng 5 năm 2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số Điều của 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 tái định cư của cư dân tại dự án.

9. Quy định quản lý: Ban hành kèm theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Thọ, huyện Nhơn Trạch.

10. Tổ chức thực hiện, nguồn vốn thực hiện:

a) Chủ đầu tư : Công ty Cổ phần Thiết kế Xây dựng và Đầu tư Bất động sản Danh Tiếng.

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

c) Cơ quan thẩm định : Sở Xây dựng.

Điều 2. Trên cơ sở quy hoạch được phê duyệt tại Điều 1 Quyết định này, Công ty Cổ phần Thiết kế Xây dựng và Đầu tư Bất động sản Danh Tiếng có trách nhiệm:

1. Phối hợp cùng Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch, Ủy ban nhân dân xã Long Thọ 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 Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch, Ủy ban nhân dân xã Long Thọ tổ chức triển khai cắm các mốc lộ giới theo nội dung quy hoạch ra thực địa, quản lý xây dựng theo đúng nội dung hồ sơ đã được duyệt. Hồ sơ cắm 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.

Điều 4. 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; Cục trưởng Cục Thuế; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch, Chủ tịch, Ủy ban nhân dân xã Long Thọ, Giám đốc Công ty Cổ phần Thiết kế Xây dựng và Đầu tư Bất động sản Danh Tiếng; 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 Văn phòng (KTN);
 - Lưu: VT, KTN, Tan.
- <D:\2020\Nhơn Trạch\QHCT>



Cao Tiến Dũng

ĐỒNG NAI