

Số: 1341/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 09 tháng 5 năm 2016

QUYẾT ĐỊNH

Duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Bình Sơn, huyện Long Thành
(Quy mô: khoảng 40.596 m²; Chủ đầu tư: Công ty TNHH Sản xuất
Dịch vụ và Thương mại Đại Hoàng Hào)

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 06/05/2015 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;

Xét hồ sơ kèm tờ trình của Công ty TNHH Sản xuất Dịch vụ Thương mại Đại Hoàng Hào và Tờ trình số 15/TTr-SXD ngày 15/01/2016 của Sở Xây dựng về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 dự án Khu dân cư – Dịch vụ theo quy hoạch tại xã An Phước, huyện Long Thành,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Bình Sơn, huyện Long Thành với nội dung như sau:

1. Phạm vi ranh giới: Xác định theo Sơ đồ giới thiệu địa điểm tỷ lệ 1/2.000 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - chi nhánh Long Thành thực hiện tháng 11/2014, UBND huyện Long Thành ký duyệt ngày 30/12/2014, phạm vi giới hạn như sau:

- Phía Đông : Giáp đường đất.
- Phía Tây : Giáp đường lô cao su.
- Phía Nam : Giáp đường đất và một phần đường nhựa.
- Phía Bắc : Giáp đường lô cao su.

2. Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch:

- Diện tích lập quy hoạch : 40.596 m².
- Quy mô dân số : Khoảng 756 người.
- Tỉ lệ lập quy hoạch: 1/500.

3. Tính chất, mục tiêu:

Là dự án đầu tư xây dựng điểm dân cư nông thôn xây dựng mới phù hợp theo Quy hoạch nông thôn mới xã Bình Sơn, với hệ thống hạ tầng kỹ thuật được xây dựng hoàn chỉnh, đồng bộ, gắn kết với các khu vực lân cận, nhằm đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho những đối tượng khác nhau tại khu vực. Với các loại hình: Nhà liên kế sân vườn, nhà vườn, công trình dịch vụ, cây xanh công viên.

- Xác định vai trò tính chất quy mô, cơ cấu phân khu chức năng sử dụng đất, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan của dự án.

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

4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

4.1. Chỉ tiêu sử dụng đất:

- Đất ở : 32 m²/người.
- Đất dịch vụ : 2,15 m²/người.
- Đất cây xanh : 2,42 m²/người.
- Đất giao thông : 17,14 m²/người.

4.2. Mật độ xây dựng toàn khu : ≤ 40%.

- Nhà biệt thự : ≤ 50%.
- Nhà liên kế có sân vườn : 60 - 70%.
- Công trình dịch vụ : ≤ 40%.
- Công viên cây xanh : ≤ 05%.

4.3. Tầng cao và chiều cao xây dựng:

- Nhà biệt thự, liên kế có sân vườn : ≤ 03 tầng (≤ 15m).
- Công trình dịch vụ : ≤ 02 tầng (≤ 12m).
- Công viên cây xanh : 01 tầng (≤ 04m).

4.4. Chỉ tiêu hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- Cấp nước sinh hoạt : 120 lít/người.ngày.
- Thoát nước : ≥ 80% lượng nước cấp.
- Cấp điện : 700 - 1000 kWh/người.năm.
- Chỉ tiêu rác thải sinh hoạt : 0,7 - 1,0 kg/người.ngày.
- Chỉ tiêu thông tin liên lạc : 1,5 máy/hộ.

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

5.1. Quy hoạch sử dụng đất:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Tỉ lệ (%)
1	Đất ở	24.191,08	32,00	59,59
	- Đất nhà liên kế có sân vườn	21.436,21	-	52,80

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Tỉ lệ (%)
	- Đất nhà vườn	2.754,87	-	6,79
2	Đất dịch vụ	1.624,00	2,15	4,00
3	Đất công viên cây xanh	1.826,84	2,42	4,50
4	Đất giao thông	12.954,08	17,14	31,91
TỔNG		40.596,00	53,70	100,00

5.2. Quy hoạch phân khu chức năng:

Dự án với tổng diện tích 40.596 m² được quy hoạch với các khu chức năng sau:

a) *Đất ở*: Diện tích đất ở 24.191,08m², gồm 2 loại hình nhà ở: Nhà liên kế có sân vườn và Nhà vườn, trong đó:

+ Nhà liên kế có sân vườn: Diện tích 21.436,21 m², tổng số 177 lô, diện tích trung bình khoảng 110 - 120 m²/lô (6m x 20m), tầng cao xây dựng ≤ 3 tầng, mật độ xây dựng 60 - 70%.

+ Nhà vườn: Diện tích 2.754,87 m², tổng số 12 lô, diện tích trung bình khoảng 220 m²/lô (11mx20m), tầng cao xây dựng ≤ 3 tầng, mật độ xây dựng tối đa ≤ 50%.

b) *Đất dịch vụ*:

Diện tích: 1.624 m², tầng cao xây dựng ≤ 2 tầng, mật độ xây dựng tối đa ≤ 40%.

c) *Đất cây xanh công viên*:

Diện tích: 1.826,84 m², mật độ xây dựng tối đa 5%.

d) *Đất giao thông*:

Diện tích 12.954,08 m², gồm các tuyến đường giao thông nội bộ.

5.3. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

STT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tầng cao (tầng)	MĐXD	Số căn hộ
1		Đất xây dựng nhà ở	24.191,08	≤ 03	40-80	189
	LK1	- Nhà liên kế 1	1.466,05	≤ 03	60-70	13
	LK2	- Nhà liên kế 2	1.612,34	≤ 03	60-70	14
	LK3	- Nhà liên kế 3	2.271,85	≤ 03	60-70	20
	LK4	- Nhà liên kế 4	1.036,53	≤ 03	60-70	8
	LK5	- Nhà liên kế 5	1.335,19	≤ 03	60-70	11
	LK6	- Nhà liên kế 6	1.454,86	≤ 03	60-70	12
	LK7	- Nhà liên kế 7	1.248,45	≤ 03	60-70	10
	LK8	- Nhà liên kế 8	2.601,82	≤ 03	60-70	22
	LK9	- Nhà liên kế 9	2.989,04	≤ 03	60-70	24
	LK10	- Nhà liên kế 10	2.658,71	≤ 03	60-70	20
	LK11	- Nhà liên kế 11	1.329,37	≤ 03	60-70	11

STT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tầng cao (tầng)	MĐXD	Số căn hộ
	LK12	- Nhà liên kế 12	1.432,00	≤ 03	60-70	12
	NV1	- Nhà vườn 1	1.322,87	≤ 03	≤ 50	6
	NV2	- Nhà vườn 2	1.432,00	≤ 03	≤ 50	6
2	DV	Đất dịch vụ	1.624,00	≤ 02	≤ 40	
3	CX	Đất công viên cây xanh	1.826,84	01	05	
4		Đất giao thông	12.954,08			
		Tổng cộng	40.596,00			189

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

a) Các điểm nhấn, tuyến cảnh quan đô thị:

- Điểm nhấn cấp 1: Công trình dịch vụ (tầng cao ≤ 02 tầng).

- Điểm nhấn cấp 2: Khu công viên cây xanh tập trung.

- Các tuyến trục cảnh quan khu ở: N2, N3, D2.

b) Quy định chiều cao xây dựng công trình:

- Nhà liên kế có sân vườn, Nhà vườn : ≤ 15m.

- Công trình dịch vụ : ≤ 12m.

- Công viên cây xanh: ≤ 04m.

c) Quy định khoảng lùi công trình đối với các tuyến đường:

- Nhà liên kế có sân vườn, Nhà vườn: Khoảng lùi trước ≥ 04m, khoảng lùi sau ≥ 1,5m.

- Công trình dịch vụ: Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ ≥ 06m.

d) Quy định về hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc:

- Màu sắc các công trình kiến trúc phải phù hợp với kiến trúc, cảnh quan của khu vực. Không sử dụng màu phản quang, màu sẫm, đậm như đen, nâu...

- 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:

7.1. Quy hoạch giao thông:

- Các tuyến đường đối nội trong ranh quy hoạch (N2, N3 và D2): lộ giới 14m, Bề rộng mặt đường: 6m, vỉa hè: 2 x 4 m.

- Các tuyến đường đối ngoại ngoài ranh quy hoạch:

• Đường N1 lộ giới 17m: mặt đường 7m, vỉa hè 2 x 5 m.

• Đường D1, D3 và N4 lộ giới 14m: mặt đường 6m, vỉa hè 2 x 4 m.

7.2. Quy hoạch san nền, thoát nước mưa:

- Bám theo địa hình tự nhiên để giảm khối lượng đào đắp.

- Hướng dốc san nền theo hướng Tây Bắc xuống Đông Nam và có độ dốc từ 0,75% đến 2,5%.

- Cao độ thiết kế san nền lớn nhất +37,25m., cao độ thiết kế san nền nhỏ nhất +33,00m.

- Nước mặt được thu và đổ về mương đất hiện hữu sau đó chảy ra suối nằm ở phía Nam khu đất.

- Hệ thống thoát nước trong khu vực sử dụng các loại ống tròn D600 - D1000, độ sâu chôn cống tối thiểu 0,5m đối với cống trong phạm vi vỉa hè, 0,7m đối với cống chôn dưới lòng đường.

7.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Nguồn nước cấp cho khu vực dự án sẽ được lấy từ hệ thống cấp nước xã Bình Sơn qua ống chuyển tải trên đường ĐT 769.

Trên các tuyến đường chính có bố trí các trụ chữa cháy kiểu nổi, tại các ngã ba, ngã 4 thuận tiện cho xe chữa cháy lấy nước, khoảng cách 150m một trụ chữa cháy.

7.4. 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. Nước thải từ các hộ gia đình và công trình công cộng trong khu dân cư được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại của từng công trình rồi thoát vào cống thoát nước mưa tại hố ga cuối tuyến.

- Các cống thoát nước thải có D300.

- Rác thải rắn sinh hoạt: Ký hợp đồng với đơn vị Dịch vụ vệ sinh môi trường Đô thị thu gom hàng ngày và đưa đi xử lý bằng xe chuyên dụng tại bãi xử lý theo quy định.

- Nghĩa trang: Sử dụng nghĩa trang theo quy hoạch chung huyện Long Thành.

7.5. Quy hoạch hệ thống cấp điện:

- Trên tuyến đường 769 đi từ Thị trấn Long Thành - Dầu Giây qua xã Bình Sơn có đường dây trung thế 3P, tuyến 476 Long An, Trạm trung gian 4T 110/22kV - 2x40MVA Long Thành, kết nối lưới điện trung thế vào dự án: điểm đầu kết nối từ đường 769 đi vào khu dân cư theo quy hoạch tại xã Bình Sơn 600m.

- Tổng nhu cầu dùng điện: 662kVA.

- Các tuyến dây, tuyến cáp đi nổi.

7.6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Nguồn tín hiệu của dự án được ghép nối vào mạng viễn thông của Bưu điện tỉnh Đồng Nai (cụ thể từ trạm viễn thông trong Bưu điện thị trấn Long Thành).

- Đầu tư xây dựng một hệ thống công bể chờ có khả năng kết nối một cách đồng bộ tránh việc phát sinh thi công sau này.

+ Nhu cầu thuê bao di động khoảng: 1.058 thuê bao (140 máy/100 dân).

+ Nhu cầu thuê bao truyền hình cáp khoảng: 329 thuê bao.

- Nguồn tín hiệu được lấy trên đường tỉnh lộ 769 cách Bưu điện thị trấn Long Thành khoảng 10km. Từ điểm đầu nối nằm trên tỉnh lộ 769 cách khu quy hoạch khoảng 700m sẽ có một tuyến cáp 350 đôi được đầu nối với một tủ cáp tại khu quy hoạch. Dựa vào dung lượng tính toán ở từng khu vực tiến hành bố trí các hộp cáp để phục vụ nhu cầu thuê bao của khu dân cư.

7.7. Quy hoạch công viên cây xanh:

Với diện tích công viên cây xanh theo quy hoạch 1.826,84m² hệ thống công viên cây xanh được tổ chức với 2 loại hình cơ bản:

- Cây xanh tập trung trong công viên phục vụ các hoạt động vui chơi giải trí, thể dục thể thao và mỹ quan đô thị, cải tạo vi khí hậu khu ở. Các cây trồng trong công viên phải cao và có tán rộng để tạo bóng mát.

- Cây xanh đường phố: Vĩa hè trong khu dân cư có chiều rộng nhỏ nhất 4m nên chủ yếu sử dụng cây loại có chiều cao 8-10m, khoảng cách tối thiểu đối với lề đường là 1m. Cây xanh đường phố tạo thành mối liên kết các “điểm”, “diện” cây xanh trở thành hệ thống cây xanh công cộng.

8. Quy định quản lý: Ban hành quy định quản lý kèm theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Bình Sơn, huyện Long Thành gồm: 04 Chương và 20 Điều.

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

- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Sản xuất Dịch vụ Thương mại Đại Hoàng Hào.

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

- Căn cứ nội dung quy hoạch được duyệt Chủ đầu tư khẩn trương thực hiện:

+ Có trách nhiệm phối hợp UBND huyện Long Thành, UBND xã Bình Sơn thực hiện việc chuyển 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.

+ Lập hồ sơ chấp thuận đầu tư dự án phát triển nhà ở, thiết kế cơ sở trình thẩm tra và phê duyệt theo các quy định theo hiện hành.

+ Việc xây dựng nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở sau khi đã được đầu tư xây dựng hạ tầng (nếu có) thực hiện theo các quy định hiện hành.

Điều 2. Trên cơ sở quy hoạch được duyệt, UBND huyện Long Thành, UBND xã Bình Sơn, Công ty TNHH Sản xuất Dịch vụ Thương mại Đại Hoàng Hào, Thủ trưởng 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. Chủ đầu tư tổ chức lập, phê duyệt nhiệm vụ, hồ sơ cắm mốc giới và phối hợp với UBND huyện Long Thành, UBND xã Bình Sơn tổ chức triển khai cắm mốc giới đồ án quy hoạch chi tiết trong khu vực dự án. Hồ sơ cắm mốc giới trước khi phê duyệt phải được Sở Xây dựng chấp thuận để đảm bảo tuân thủ theo đúng quy hoạch chi tiết được duyệt và phù hợp với hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào.

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 các thủ tục tiếp theo 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 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 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, Chủ tịch UBND huyện Long Thành, Chủ tịch UBND xã Bình Sơn, Giám đốc Công ty TNHH Sản xuất Dịch vụ Thương mại Đại Hoàng Hào, 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 (CNN);
- Lưu: VT, CNN.

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



Trần Văn Vĩnh