

Số: 157/QĐ-UBND

Bà Rịa - Vũng Tàu, ngày 15 tháng 6 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở thương mại Đồi Vàng Phú Mỹ tại thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị đã được hợp nhất tại văn bản số 11/VBHN-VPQH ngày 04/7/2019 của Văn phòng Quốc hội;

Căn cứ Luật Xây dựng 2014 đã được hợp nhất tại văn bản số 10/VBHN-VPQH ngày 04/7/2019 của Văn phòng Quốc hội;

Căn cứ Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ đã được hợp nhất tại văn bản số 06/VBHN-BXD ngày 22/11/2019 của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ đã được hợp nhất tại văn bản số 07/VBHN-BXD ngày 22/11/2019 của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 1786/QĐ-UBND ngày 23/7/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư số 09 đô thị mới Phú Mỹ;

Căn cứ Quyết định số 633/QĐ-UBND ngày 24/3/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở thương mại Đồi Vàng tại xã Tân Hòa và phường Phước Hòa, thị xã Phú Mỹ;

Căn cứ văn bản số 214/UBND-VP ngày 10/01/2020 của UBND tỉnh công nhận Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức làm chủ đầu tư dự án Khu nhà ở thương mại Đồi Vàng Phú Mỹ,

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức tại Tờ trình số 11/TT-NTĐ ngày 11/5/2020 đề nghị thẩm định và phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở thương mại Đồi Vàng Phú Mỹ tại thị xã Phú Mỹ và đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định đồ án số...7.9.../BC-SXD ngày ...10.../6/2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở thương mại Đồi Vàng Phú Mỹ tại thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở thương mại Đồi Vàng Phú Mỹ tại thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Phạm vi ranh giới khu vực lập quy hoạch:

- Khu vực lập quy hoạch thuộc xã Tân Hòa và phường Phước Hòa, thị xã Phú Mỹ, tứ cận như sau:

- + Hướng Đông Bắc giáp Núi Ba Heo;
- + Hướng Tây Bắc, Tây Nam giáp khu dân cư hiện hữu;
- + Hướng Đông Nam giáp đường Hội Bài – Tóc Tiên;

3. Quy mô, tính chất khu quy hoạch:

3.1. Quy mô:

- Quy mô đất: khoảng 86.873,1 m².
- Dân số dự kiến: khoảng 2.000 người

4. Phân khu chức năng

Tổng thể dự án được phân thành các nhóm nhà ở và các khu chức năng phụ trợ như sau:

- Khu nhà ở liên kế;
- Khu nhà ở liên kế kết hợp thương mại;
- Khu nhà ở biệt thự;
- Khu nhà chung cư cao tầng;
- Khu công trình hạ tầng kỹ thuật;
- Cây xanh;
- Đường giao thông, bãi đậu xe;

5. Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng

5.1 Cơ cấu sử dụng đất:

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	ĐẤT Ở	48.195,73	55,48
1	Đất chung cư cao tầng (bố trí trường mầm non trong khu chung cư)	2.302,66	2,65
2	Đất ở thấp tầng	45.893,07	52,83
-	Đất ở liên kế	38.085,49	43,84
-	Đất ở biệt thự song lập	4.151,13	4,78
-	Đất ở liên kế thương mại	3.656,45	4,21
II	ĐẤT CÂY XANH	2.916,28	3,36
III	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT	634,97	0,73
IV	ĐẤT BÃI XE	380,39	0,44
V	ĐẤT GIAO THÔNG	34.745,73	40,00
	TỔNG CỘNG	86.873,10	100,00

5.2 Chỉ tiêu xây dựng các hạng mục công trình:

- Nhà ở chung cư cao tầng: trong chung cư phải bố trí đủ diện tích trường mầm non phụ vụ cho dân cư trong dự án

- + Mật độ xây dựng: 44%;
- + Số tầng: 20 tầng, cao tương đương 75m;
- + Khoảng lùi: tối thiểu 06m.
- Nhà ở liên kế và nhà liên kế kết hợp thương mại:
 - + Mật độ xây dựng trung bình 80-90% (tùy trường hợp, có thể tăng hoặc giảm đối với các lô đất nhưng phải đảm bảo phù hợp với quy chuẩn hiện hành);
 - + Số tầng: 3-5 tầng, cao tương đương 19m;
 - + Khoảng lùi: so với ranh lộ giới 0-3m, cách lô đối lưng 02m.
- Nhà ở biệt thự song lập:
 - + Mật độ xây dựng trung bình 50-70% (tùy trường hợp, có thể tăng hoặc giảm đối với các lô đất nhưng phải đảm bảo phù hợp với quy chuẩn hiện hành);
 - + Số tầng: 03 tầng, cao tương đương 16m;
 - + Khoảng lùi: so với ranh lộ giới và bên hông nhà 02m, cách lô đối lưng 1,4m.

Ngoài các chỉ tiêu chính như trên, chi tiết chỉ tiêu xây dựng khác được thể hiện trong bản vẽ quy hoạch, thuyết minh quy hoạch và quy định quản lý theo đề án được duyệt.

6. Hạ tầng kỹ thuật

6.1. Giao thông

- Hệ thống giao thông chính của dự án tuân thủ theo hệ thống giao thông đã được phê duyệt theo quy hoạch phân khu vực bao gồm các tuyến đường QH: N4, N5, N6, D23, D24.

- Giao thông đối ngoại: dự án được đầu nối vào đường Hội Bài – Tóc Tiên ở phía Đông Nam dự án, có lộ giới khoảng 72 m đã được đầu tư xây dựng hoàn chỉnh, sẽ là tuyến kết nối chính vào dự án. Ngoài ra, phía Đông Bắc có tuyến đường quy hoạch D24 lộ giới khoảng 20,5m, phía Tây Bắc có tuyến đường quy hoạch N6 lộ giới khoảng 21m, sau khi được đầu tư xây dựng sẽ chia sẻ một phần lưu lượng giao thông cho dự án.

- Giao thông đối nội: Là các đường trong nội bộ dự án, kết nối đến từng lô đất trong khu quy hoạch, lộ giới từ 12m – 24m đảm bảo đáp ứng nhu cầu lưu thông của khu quy hoạch cũng như khu vực lân cận.

6.2. San nền và thoát nước mặt

- Dự án có địa hình dốc lớn, phương án san nền là bám sát cao độ các tuyến đường quy hoạch theo quy hoạch phân khu để đảm bảo hướng thoát nước về lâu dài. San nền chủ yếu là san gạt cục bộ, một số vị trí cần bổ sung nhằm đạt cao độ quy hoạch. Khối lượng chuyển đất đến dự án khoảng 45.811,85 m³ -

$15.446,3 \text{ m}^3 = 30.365,55 \text{ m}^3$.

- Hướng thoát nước chính của dự án từ hướng Đông Nam về Tây Bắc, riêng đoạn đường từ đường N4 đến đường Hội Bài – Tóc Tiên cho thoát về đường Hội Bài – Tóc Tiên. Hệ thống cống thoát nước mưa được bố trí độc lập với thoát nước thải; sử dụng các cống có đường kính từ D400 - D1000 được bố trí dọc các đường giao thông thoát về hướng Tây Bắc vào đường N6. Tuy nhiên, hiện nay tuyến N6 chưa thi công nên trước mắt, cho thoát ra mương thoát nước tự nhiên hiện hữu tại khu vực này.

6.3. Cấp nước

- Nguồn cấp nước được lấy từ tuyến ống cấp nước D800 trên đường Hội Bài - Tóc tiên từ Nhà máy cấp nước Châu Pha.

- Hệ thống ống cấp cho dự án dùng ống HDPE đường kính từ D50 - D100 để cấp cho các khu ở, khu chức năng của dự án; hệ thống cấp nước theo nguyên tắc mạch vòng nhằm đảm bảo áp suất nguồn nước.

- Nhu cầu cấp nước sinh hoạt cho toàn dự án khoảng $450\text{m}^3/\text{ngày}$ đêm; cấp nước cho PCCC là 108 m^3 .

- Bố trí 06 trụ cứu hỏa đảm bảo bán kính phục vụ tối đa 150m tại các khu vực thuận tiện phòng cháy chữa cháy khi cần thiết.

6.4. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường

- Thoát nước thải:

+ Tổng nhu cầu xử lý nước thải dự án khoảng $350 \text{ m}^3/\text{ngày}$;

+ Xây dựng hệ thống thoát nước thải sinh hoạt độc lập với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải từ các khu vệ sinh được xử lý qua bể tự hoại, sau đó được thu gom và theo ống HDPE D300 dẫn đầu nối vào hệ thống thoát nước thải chung ở phía Tây Bắc dự án.

- Vệ sinh môi trường:

+ Rác thải tại khu vực dự án được thu gom và vận chuyển về bãi rác theo quy hoạch chung của tỉnh;

6.5. Cấp điện

- Nhu cầu phụ tải điện của dự án khoảng: 3,340 Kw.

- Từ nguồn điện 22kv trên tuyến Quốc lộ 51, bố trí tuyến rẽ vào đường Hội Bài – Tóc Tiên để dẫn vào phục vụ dự án. Xây dựng 03 trạm biến áp công suất mỗi trạm 400kVA để cung cấp điện cho các khu vực, chức năng phù hợp với nhu cầu sử dụng điện; hệ thống dây dẫn được đi trong ống bảo vệ và ngầm dưới vỉa hè, tùy vào công suất lựa chọn tiết diện cáp dẫn điện phù hợp với tiêu chuẩn hiện

hành.

- Bố trí hệ thống trụ, đèn chiếu sáng xung quanh các khu ở đảm bảo phục vụ các hoạt động của dự án.

6.6. Môi trường

Dự án phải thực hiện thủ tục đánh giá tác động môi trường theo quy định trước khi xây dựng và đưa vào vận hành dự án.

7. Kế hoạch thực hiện

- Quý II/ 2020: Lập và trình phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết;
- Quý III/2020 - quý IV/2020: hoàn thành các thủ tục đầu tư xây dựng và tiến hành thi công xây dựng;
- Quý II/2021: hoàn thành việc xây dựng hạ tầng kỹ thuật dự án.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

1. Giao Sở Xây dựng chịu trách nhiệm kiểm tra, ký xác nhận Thuyết minh, bản vẽ đồ án và Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở thương mại Đồi Vàng tại thị xã Phú Mỹ theo đúng quy định, phù hợp với nội dung Quyết định này.

2. Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức là chủ đầu tư dự án, có trách nhiệm phối hợp với UBND thị xã Phú Mỹ tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch đô thị theo quy định, trong thời gian 15 ngày kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực; tổ chức cắm mốc giới ngoài thực địa theo quy định.

3. Sở Xây dựng phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND thị xã Phú Mỹ và các ngành liên quan hướng dẫn, kiểm tra việc đầu tư xây dựng công trình theo quy hoạch được duyệt; thực hiện chức năng quản lý quy hoạch xây dựng theo đúng quy định hiện hành.

Điều 3. Hiệu lực thi hành.

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.
2. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải; Cục thuế tỉnh; Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định./. *M*

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch và các PCT UBND tỉnh (b/c);
- Lưu: VT, TH,

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

KT. CHỦ TỊCH *mmh*
PHÓ CHỦ TỊCH



Lê Tuấn Quốc
Lê Tuấn Quốc