

QUYẾT ĐỊNH

Về việc duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Phân khu 1A thuộc Khu dân cư Phú Thạnh - Long Tân, huyện Nhơn Trạch

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2613/TTr-SXD ngày 14/6/2018 và Văn bản số 3045/SXD-QHKT ngày 04/7/2018,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Phân khu 1A thuộc Khu dân cư Phú Thạnh - Long Tân, huyện Nhơn Trạch với các nội dung chính sau:

1. Phạm vi ranh giới

Xác định theo Trích lục và Biên vẽ khu đất bản đồ địa chính số 736/2016, tỷ lệ 1/2000 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh thực hiện và xác nhận ngày 22/02/2016, phạm vi giới hạn như sau:

- Phía Đông : Giáp Phân khu 1B.
- Phía Tây : Giáp khu dân cư hiện hữu.
- Phía Nam : Giáp Phân khu 1C - 1D.
- Phía Bắc : Giáp đường quy hoạch đi xã Phước Thiên

2. Quy mô lập quy hoạch

- Quy mô diện tích : Khoảng 451.182,0 m².
- Quy mô dân số : Khoảng 3.200 người.
- Tỷ lệ lập quy hoạch : 1/500.

3. Tính chất, mục tiêu

- Là dự án đầu tư xây dựng mới khu dân cư phù hợp theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Phú Thạnh - Long Tân, huyện Nhơn Trạch, với hệ thống hạ tầng kỹ thuật được đầu tư xây dựng hoàn chỉnh, gắn kết với các khu vực lân cận phù hợp theo định hướng đô thị loại II.

- Tạo quỹ nhà ở đáp ứng nhu cầu cho người dân sống và làm việc tại khu



vực, gồm các công trình: thương mại dịch vụ, nhà ở riêng lẻ, khu cây xanh, thể dục thể thao...

- Xác lập cơ sở cho chủ đầu tư tiến hành triển khai các bước tiếp theo của dự án theo đúng quy định và là 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

- Đất ở : 56,4 m²/người.
- Đất thương mại - dịch vụ : 2,5 m²/người.
- Đất cây xanh, TĐTT : 21,2 m²/người.

b) Mật độ xây dựng

- Mật độ xây dựng toàn khu : ≤ 40%, trong đó:
- Nhà ở riêng lẻ : 30 – 70%.
 - Công trình thương mại dịch vụ : ≤ 60%.
 - Công trình trong khu cây xanh - TĐTT : 05%.

c) Tầng cao xây dựng

- Nhà ở riêng lẻ : 02 – 04 tầng.
- Công trình thương mại dịch vụ : ≤ 02 tầng.
- Công trình trong khu cây xanh - TĐTT : 01 tầng.

d) Chỉ tiêu hệ thống hạ tầng kỹ thuật

- Chỉ tiêu cấp nước : 200 lít/người/ngày.
- Chỉ tiêu thoát nước : 80% nước cấp.
- Chỉ tiêu cấp điện : 1.500 kWh/người/năm.
- Chỉ tiêu rác thải : 1,0 – 1,2 kg/người/ngày.

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

a) Quy hoạch sử dụng đất:

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	180.479,5	40,00
	<i>Nhà liên kế phố</i>	<i>11.903,3</i>	
	<i>Nhà liên kế vườn</i>	<i>65.754,4</i>	
	<i>Biệt thự song lập</i>	<i>9.502,1</i>	
	<i>Biệt thự đơn lập</i>	<i>93.319,7</i>	
2	Đất thương mại dịch vụ	8.144,8	1,81
3	Đất cây xanh - TĐTT	67.790,0	15,02
4	Đất giao thông	194.767,7	43,17
	Tổng cộng	451.182,0	100,00

b) Quy hoạch phân khu chức năng:

Với diện tích khoảng 451.182 m² được phân thành các khu chức năng chính sau:

- Đất xây dựng nhà ở: Tổng diện tích khoảng 180.479,5 m² gồm các loại hình: Nhà liên kế phố, nhà liên kế vườn, biệt thự song lập, biệt thự đơn lập; trong đó:

+ Nhà liên kế phố (ký hiệu 1A1-SH1÷SH5; 1A2-SH1÷SH4): Tổng diện tích 11.903,3 m² gồm 72 lô với mật độ xây dựng ≤ 70%, tầng cao xây dựng 02 – 04 tầng.

+ Nhà liên kế vườn (ký hiệu 1A1-TH1÷TH20; 1A2-TH1÷TH31): Tổng diện tích 65.754,4 m² gồm 556 lô với mật độ xây dựng ≤ 70%, tầng cao 02 – 04 tầng.

+ Biệt thự song lập (ký hiệu 1A1-SD1÷SD6; 1A2-SD1÷SD6): Tổng diện tích 9.502,1 m² gồm 52 lô với mật độ xây dựng ≤ 45%, tầng cao xây dựng 02 – 03 tầng.

+ Biệt thự đơn lập (ký hiệu 1A1-VL1÷VL4; 1A2-VL1÷VL8; 1A3-VL1÷VL15): Tổng diện tích 93.319,7 m² gồm 120 lô với mật độ xây dựng ≤ 45%, tầng cao xây dựng 02 – 03 tầng.

* Nhà ở xã hội: Thực hiện trong dự án Khu dân cư Phú Thạnh - Long Tân (quy mô 722,97ha); đảm bảo đủ tỷ lệ theo quy định.

- Đất công trình thương mại dịch vụ (ký hiệu 1A1-FA): Tổng diện tích 8.144,8 m² với mật độ xây dựng ≤ 60%, tầng cao xây dựng ≤ 02 tầng.

- Đất cây xanh, TDTT (ký hiệu 1A1-G; 1A2-G; 1A3-G): Tổng diện tích 67.790,0 m² với mật độ xây dựng ≤ 05%, tầng cao xây dựng 01 tầng.

- Đất giao thông: Tổng diện tích 194.767,7 m².

c) Các chỉ tiêu Quy hoạch – Kiến trúc:

Stt	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	MĐXD (%)	Tầng cao	Số lô
1	Đất ở		180.479,5			800
	Nhà liên kế phố	SH	11.903,30	≤ 70	02 - 04	72
	Nhà liên kế vườn	TH	65.754,40	≤ 70	02 - 04	556
	Biệt thự song lập	SD	9.502,10	≤ 45	02 - 03	52
	Biệt thự đơn lập	VL	93.319,70	≤ 45	02 - 03	120
2	Đất thương mại dịch vụ	FA	8.144,79	≤ 60	≤ 2	
3	Đất cây xanh, TDTT		67.790,04	≤ 05	1	

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 phân khu, đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật với các khu vực lân cận.

- Khu quy hoạch được chia làm 03 nhóm ở chính (phân khu 1A-1, 1A-2 và 1A-3) được liên kết với nhau bằng các đường trục chính theo quy hoạch phân khu được phê duyệt.

- Tổ chức các khu công viên cây xanh, TDTT tập trung trong từng nhóm ở và xen kẽ giữa các khu nhà ở, hình thành hệ thống cây xanh liên hoàn xuyên suốt dự án.

- Công trình thương mại - dịch vụ được bố trí bám theo các trục đường chính, nâng cao hiệu quả đầu tư và đảm bảo bán kính phục vụ cho người dân trong khu vực.

b) Thiết kế đô thị:

- Trục cảnh quan chính: Trục đường chính D5, D6 chạy xuyên suốt dự án theo hướng Bắc - Nam, đường N2 theo hướng Đông - Tây liên kết các khu chức năng chính của dự án.

- Các điểm nhấn, tuyến cảnh quan đô thị:

+ Điểm nhấn cấp 1: Công trình thương mại - dịch vụ tại cửa ngõ phía Đông của dự án và với các khu vực lân cận.

+ Điểm nhấn cấp 2: Các khu công viên khu ở với các công trình kiến trúc nhỏ, sân bãi, các quảng trường nhỏ, các tuyến đi bộ sẽ là nơi giao tiếp, nghỉ ngơi, thư giãn của người dân trong khu dân cư.

- Quy định chiều cao xây dựng công trình:

- + Nhà ở riêng lẻ : $\leq 18\text{m}$.
- + Công trình thương mại dịch vụ : $\leq 15\text{m}$.
- + Công trình trong khu cây xanh : $\leq 07\text{m}$.

- Quy định khoảng lùi công trình:

+ Khoảng lùi đối với nhà liên kế phố, liên kế vườn, biệt thự song lập:

- * So với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường : $\geq 03\text{m}$.
- * So với ranh đất phía sau : $\geq 02\text{m}$.

+ Khoảng lùi đối với Biệt thự đơn lập:

- * So với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường : $\geq 05\text{m}$.
- * So với ranh đất phía sau : $\geq 02\text{m}$.

+ Khoảng lùi đối với công trình thương mại - dịch vụ:

- * So với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường : $\geq 06\text{m}$.
- * So với ranh đất : $\geq 04\text{m}$.

- 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, 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 từng dãy nhà).

+ 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 số 7 – phía Đông dự án (mặt cắt 7 – 7): Lộ giới 59,0m (lòng đường 2x14,0m; dải phân cách giữa 4m; vỉa hè hai bên 2x13,5m).

+ Đường N1 – phía Bắc dự án (mặt cắt N1 – N1): Lộ giới 47,0m (lòng đường 2x14,0m; dải phân cách giữa 3m; vỉa hè hai bên 2x8,0m).

+ Đường D5 (mặt cắt D5 – D5): Lộ giới 47,0m (lòng đường 2x14,0m; dải phân cách giữa 4m; vỉa hè hai bên 2x7,5m).

+ Đường N2, N5 (mặt cắt N2 – N2, N5 – N5): Lộ giới 40,0m (lòng đường 2x10,0m; vỉa hè hai bên 2x10,0m).

+ Đường N4, D6 (mặt cắt N4 – N4, D6 – D6): Lộ giới 40,0m (lòng đường 2x10,5m; dải phân cách giữa 4m vỉa hè hai bên 2x7,5m).

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

+ Mặt cắt 2-2, lộ giới 18,0m: Lòng đường 2x5,5m; vỉa hè hai bên 2x3,5m.

+ Mặt cắt 2A-2A, lộ giới 21,5m: Lòng đường 2x7,25m; vỉa hè hai bên 2x3,5m.

+ Mặt cắt 1-1, lộ giới 12,0m: Lòng đường 2x3,0m; vỉa hè hai bên 2x3,0m.

+ Mặt cắt 1A-1A, lộ giới 14,0m: Lòng đường 2x3,5m; vỉa hè hai bên 2x3,5m.

b) Quy hoạch san nền - Thoát nước mưa:

- Cao độ san nền thiết kế theo phương pháp đắp tới cote theo quy định chung của huyện Nhơn Trạch; hướng dốc nền chung từ Đông Bắc sang Tây Nam, tạo độ dốc tự nhiên hướng về phía các trục đường giao thông để thuận lợi cho việc thoát nước mưa; độ dốc tối thiểu $i = 0,004$.

- Hệ thống thoát nước mưa được đầu tư hoàn chỉnh với chế độ tự chảy. Công thoát nước bố trí dưới vỉa hè, sử dụng cống BTCT có đường kính từ Ø600 đến Ø1200.

c) Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Nguồn nước được lấy từ tuyến ống truyền tải D400 gang dọc trên đường 25B kết nối vào tuyến đường số 7, từ tuyến cấp nước trên đường số 7 sẽ cấp vào khu 1A.

- Mạng lưới đường ống cấp nước được thiết kế theo dạng mạng vòng và mạng cụt đảm bảo cung cấp nước an toàn, liên tục. Sử dụng ống HDPE, được bố trí dưới vỉa hè dọc theo các trục đường.

- Trên các tuyến ống cấp nước, tại các ngã 3, ngã tư bố trí các họng lấy nước chữa cháy với bán kính phục vụ là $100 \div 150\text{m}$ /họng để thuận tiện cho việc chữa cháy.

- Tổng nhu cầu dùng nước là $1.623 \text{ m}^3/\text{ng.đêm}$

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. Trong giai đoạn đầu 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 đường kính $\text{Ø}400$ dọc theo đường giao thông về Trạm xử lý nước thải tạm tại phân khu 1E có công suất $4.000 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$. Trong tương lai, Trạm xử lý nước thải tập trung số 1 khu đô thị Nhơn Trạch được xây dựng thì trạm xử lý nước thải tạm của khu vực dự án sẽ ngưng hoạt động, toàn bộ nước thải sẽ được dẫn về Trạm xử lý nước thải tập trung huyện Nhơn Trạch.

- Nước thải sau xử lý đạt cột A, QCVN 14:2008/BTNMT về nước thải sinh hoạt và Quyết định số 135/2015/QĐ-UBND ngày 19/10/2015 của UBND tỉnh về việc phân vùng môi trường tiếp nhận nước thải và khí thải công nghiệp trên địa bàn tỉnh.

- 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 hoạch chung.

- Nghĩa trang: Sử dụng theo quy hoạch chung của huyện Nhơn Trạch.

đ) Quy hoạch hệ thống điện:

- Nguồn điện cấp cho dự án sẽ đầu nối từ lưới trung thế 22KV trên đường 25B. Từ điểm đầu nối trên đường 25B, sẽ đầu tư tuyến cáp ngầm và hố ga đi trên đường số 7 rồi kết nối vào dự án khu 1A.

- Xây dựng mới: đường dây trung thế, đường dây hạ thế, 10 Trạm biến áp trọn bộ 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 4.270 kVA.

e) Quy hoạch hệ thống thông tin - liên lạc:

- Nguồn tín hiệu chính được ghép nối theo định hướng chung tại khu vực.

- Đầu tư hệ thống công bố ngầm, tủ cáp trong dự án đồng bộ cùng với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác; để các doanh nghiệp cung cấp dịch vụ viễn thông (VNPT, FPT, Viettel,...) đáp ứng nhu cầu người dân trong khu dân cư.

- Tổng dung lượng là 1.826 thuê bao.

g) Đánh giá môi trường chiến lược:

- Tuân thủ theo Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 về hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị nhằm: giảm thiểu ô nhiễm môi trường nước, môi trường không khí tiếng ồn, môi trường đất.

- Dự án đầu tư xây dựng phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường, đánh giá môi trường chiến lược theo quy định của pháp luật.

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

- Đầu tư xây dựng các tuyến đường giao thông khu vực, giao thông khu ở kết nối với hệ thống giao thông đô thị.

- 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.

- Đầu tư xây dựng thương mại dịch vụ, công viên cây xanh,... phục vụ nhu cầu của cư dân trong phạm vi dự án.

9. Quy định quản lý

Ban hành quy định quản lý kèm theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Phân khu 1A thuộc Khu dân cư Phú Thạnh - Long Tân, huyện Nhơn Trạch gồm: 03 Chương 16 Điều.

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

- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch.

- Đơn vị tư vấn: Công ty TNHH Ong & Ong Việt Nam.

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

Điều 2. Trên cơ sở quy hoạch chi tiết được duyệt Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch có trách nhiệm phối hợp cùng UBND huyện Nhơn Trạch, UBND xã Phú Thạnh và UBND xã Long Tân thực hiện:

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. Tổ chức lập, trình thẩm định và phê duyệt hồ sơ Nhiệm vụ cấm mốc giới theo quy định. Phối hợp với UBND huyện Nhơn Trạch, UBND xã Phú Thạnh và UBND xã Long Tân 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 cấm mốc giới trước khi phê duyệt phải được Sở Xây dựng chấp thuận đảm bảo tuân thủ 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 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, công an 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.

5. Sở Xây dựng có trách nhiệm chủ trì theo dõi việc Công ty cổ phần đầu tư Nhơn Trạch bố trí quỹ đất nhà ở xã hội đảm bảo đủ tỷ lệ theo quy định trong dự án Khu dân cư Phú Thạnh - Long Tân (quy mô 722,97ha).

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 Nhơn Trạch, Chủ tịch UBND xã Phú Thạnh, Chủ tịch UBND xã Long Tân, Giám đốc Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch, 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;
- Thường trực Tỉnh ủy (báo cáo);
- Thường trực HĐND tỉnh (báo cáo);
- 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