

Số: 657 /QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 04 tháng 8 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Tân An, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh 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 06/5/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 23/TTr-SXD ngày 02/01/2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Tân An, huyện Vĩnh Cửu với các nội dung như sau:

1. Vị trí, quy mô lập quy hoạch:

a) Vị trí: Khu vực quy hoạch chi tiết xây dựng thuộc xã Tân An, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai (xác định theo Quyết định chủ trương đầu tư số 3071/QĐ-UBND ngày 30/8/2018 của UBND tỉnh đính kèm sơ đồ vị trí khu đất số 4496/2018, tỷ lệ 1/2.000 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh thực hiện ngày 05/6/2018); phạm vi giới hạn như sau:

- Phía Bắc : Giáp đất quy hoạch khu ở dự án.
- Phía Nam : Giáp đất quy hoạch khu ở dự án.
- Phía Đông : Giáp Khu công nghiệp Sông Mây
- Phía Tây : Giáp đất quy hoạch khu ở dự án

b) Quy mô: 98.316,3 m².

c) Quy mô dân số: 2.100 người.

d) Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500.

2. Tính chất:

Là điểm dân cư nông thôn được hình thành mới đáp ứng về nhu cầu nhà ở cho



người dân trong khu vực; trong khu quy hoạch bố trí loại hình nhà ở riêng lẻ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội được đầu tư xây dựng hoàn chỉnh, gắn kết đồng bộ với khu vực lân cận.

3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

Căn cứ Giấy phép quy hoạch số 33/GPQH ngày 19/10/2018 của Sở Xây dựng Đồng Nai cấp cho Công ty Cổ phần Nông sản Đông Việt dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Tân An, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai.

a) Các chỉ tiêu kỹ thuật:

Stt	Chức năng sử dụng đất	Chỉ tiêu (m ² /người)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	≥ 25	≤ 54
2	Đất công trình công cộng	≥ 03	≥ 06
3	Đất cây xanh	≥ 03	≥ 6,5
4	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật		≥ 1,5
5	Đất giao thông	15 - 20	32 - 36

b) Mật độ xây dựng:

- Nhà ở riêng lẻ : 75 - 95%.
- Công trình giáo dục : ≤ 40%.
- Công trình y tế : ≤ 40%.
- Công trình thương mại, dịch vụ : ≤ 60%.
- Khu đất cây xanh : ≤ 05%.
- Công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật : ≤ 60%.

c) Tầng cao xây dựng:

- Nhà ở riêng lẻ : 02 - 04 tầng.
- Công trình giáo dục : 02 - 03 tầng
- Công trình y tế : 02 - 04 tầng.
- Công trình thương mại, dịch vụ : ≤ 05 tầng.
- Khu đất cây xanh : 01 tầng
- Công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật : 01 tầng

d) Chỉ giới xây dựng công trình:

- Đối với nhà ở riêng lẻ: Khoảng lùi trước ≥ 2,4 m, khoảng lùi sau ≥ 01 m.
- Đối với công trình giáo dục, công trình y tế và các công trình thương mại, dịch vụ, khoảng lùi:
 - + Tiếp giáp các trục đường giao thông: ≥ 06 m (so với chỉ giới đường đỏ)
 - + Tiếp giáp với các ranh đất còn lại: ≥ 04 m.
- Đối với công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật, khoảng lùi:
 - + Tiếp giáp các trục đường giao thông: ≥ 06 m (so với chỉ giới đường đỏ)
 - + Tiếp giáp với các ranh đất còn lại: ≥ 04 m.

4. Quy hoạch sử dụng đất và phân khu chức năng:

a) Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)
A	Đất ở	52.665	53,6	26
B	Đất công trình công cộng	5.906	6,0	3
1	Trường mầm non	2.167		
2	Cơ sở y tế	1.356		
3	Siêu thị mi-ni	872		
4	Điểm sinh hoạt khu phố	1.551		
C	Đất cây xanh	6.564	6,7	3
1	Cây xanh khu ở	3.496		
2	Cây xanh cách ly	3.068		
D	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	1.442	1,5	0,7
E	Đất giao thông	31.739,3	32,3	15,7
	Cộng	98.316,3	100,0	49

b) Phân khu chức năng:

Dự án được phân chia các loại đất sử dụng theo các chức năng sau:

- Đất ở: Tổng diện tích đất là 52.6654 m², chiếm 53,6% tổng diện tích đất toàn khu, được tổ chức 540 hộ, thể loại nhà ở riêng lẻ dạng liên kế. Đáp ứng nhu cầu ở của người dân có nhu cầu ở tại dự án.

Nhà ở xã hội: Dành quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong dự án để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định (tương đương diện tích khoảng 10.533 m². Chủ đầu tư dự án được lựa chọn hình thức hoặc dành quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội quy định hoặc hình thức nộp bằng tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% theo quy định).

- Đất công cộng: Tổng diện tích đất là 5.906 m², chiếm 06% tổng diện tích đất toàn khu, được tổ chức các thể loại công trình giáo dục (trường mầm non), đất xây dựng cơ sở y - tế, siêu thị mi-ni, điểm sinh hoạt khu phố. Đáp ứng nhu cầu chủ yếu như học tập, vui chơi, giải trí, dịch vụ đời sống cần thiết của người dân sinh sống tại dự án và khu vực xung quanh.

+ Đất giáo dục:

Diện tích đất 2.167 m², được bố trí công trình trường mầm non, phục vụ khoảng 100 trẻ, tương đương khoảng 04 lớp, đáp ứng nhu cầu gửi giữ trẻ của người dân sinh sống tại dự án.

+ Đất xây dựng cơ sở y tế:



Diện tích đất là 1.356 m², cung cấp dịch vụ y tế và chăm sóc sức khỏe ban đầu cho người dân sinh sống trong dự án. Mật xây dựng tối đa là 40%, tầng cao là 02 tầng.

+ Siêu thị mi-ni:

Bố trí tại đầu dự án trên trục giao thông N1, tạo điểm nhấn, đảm bảo bán kính phục vụ thương mại dịch vụ, hiện đại. Diện tích 872 m², mật xây dựng tối đa là 60%, tầng cao tối đa là 04 tầng.

+ Điểm sinh hoạt áp:

Bố trí tại rìa trung tâm tâm dự án phục vụ giải trí, sinh hoạt đoàn thể cho cộng đồng dân cư trong dự án, tổ chức sự kiện,... Diện tích 1.551 m², mật xây dựng tối đa là 60%, tầng cao là 03 tầng.

- Đất cây xanh: Cây xanh công viên được bố trí tập trung trong khu dân cư, được chia làm 02 thể loại chính chính gồm khu cây xanh cách ly (ký hiệu CX1) là dây ta-luy cây xanh giáp với Khu công nghiệp Sông Mây ở hướng Đông Bắc và khu cây xanh (ký hiệu CX2) kết hợp với các mảng xanh phân bố đều trong dự án, làm điểm xanh cần thiết cho khu ở, và là điểm nhấn cho khu ở. Với tổng diện tích 6.564 m², chiếm tỉ lệ 6,7% diện tích đất toàn khu.

- Đất đầu mỗi hạ tầng kỹ thuật: Bố trí tại rìa phía Bắc dự án. Diện tích 1.442 m², chiếm tỉ lệ 1,5% diện tích đất toàn khu mật xây dựng tối đa là 60%, tầng cao là 01 tầng.

- Đất giao thông: Diện tích giao thông chiếm 31.739,3 m², chiếm tỉ lệ 32,3% diện tích đất toàn khu, mặt đường giao thông khu dự án có chiều rộng tối thiểu 6m, vỉa hè với chiều rộng tối thiểu 4,0m, đảm bảo giao thông và bố trí các hệ thống hạ tầng kỹ thuật cho toàn bộ khu ở.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Hệ thống giao thông:

- Giao thông đối ngoại:

Dự án được kết nối với tuyến đường ngoại vi Khu công nghiệp Sông Mây - Đường số 4 nối dài với lộ giới quy hoạch 28 m.

- Giao thông đối nội:

Được tổ chức hoàn chỉnh nhằm giải quyết nhu cầu lưu thông giữa các khu vực dễ dàng và thuận tiện kết nối với bên ngoài. Hệ thống giao thông đối nội trong khu quy hoạch được tổ chức gồm các tuyến đường:

+ Đường D3: Mặt cắt 1 - 1 có lộ giới 18 m (4 m - 10 m - 4 m).

- Đường nhóm nhà ở:

+ Đường D1; D2; D4; N1; N2; N3; N3; N4; N5; N6: Mặt cắt 2 - 2 có lộ giới 14 m (4 m - 6 m - 4 m).

+ Đường D5: Mặt cắt 3 - 3 có lộ giới 12 m (4 m - 6 m - 2 m).

- Từng tuyến đường cụ thể xem bản vẽ quy hoạch giao thông.

b) San nền và thoát nước mưa:

cháy không quá 150 m. Trụ chữa cháy ngoài nhà phải đặt cách đường ít nhất 5 m. Trụ bố trí 02 bên đường không đặt cách xa mép đường quá 2,5 m. Đường ống PCCC phải chia thành từng đoạn, phải tính toán sao cho số trụ chữa cháy trên mỗi đoạn không quá 05 trụ đảm bảo theo TCVN 2622-1995. Lưu lượng nước cấp cho chữa cháy $Q_{cc} = 10$ l/s cho 1 đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời một lúc là 01 đám cháy, thời gian chữa cháy 3 giờ.

- Lưu lượng nước chữa cháy: $10 \times 3 \times 60 \times 60 \times 1 = 108 \text{ m}^3$.

- Tổng nhu cầu dùng nước cho dự án: $508,2 \text{ m}^3/\text{ngày}$.

d) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Hệ thống công thoát nước thải:

+ Hệ thống công thoát nước thải được xây mới hoàn toàn bằng công tròn BTCT, tách riêng với hệ thống thoát nước mưa.

+ Tận dụng triệt để độ dốc mặt đường tạo thành mạng thoát nước tự chảy đảm bảo tiêu thoát nước nhanh nhất.

+ Nước thải sinh hoạt từ các căn hộ được đầu nối vào hố ga. Ống sử dụng để đầu nối nước thải từ nhà dân vào hệ thống công là ống PVC. Nước thải sinh hoạt trước khi đổ vào hệ thống thu gom phải cho qua các hầm, bể tự hoại gia đình để xử lý sơ bộ giảm ô nhiễm môi trường, tránh tắc nghẽn hệ thống công dẫn.

+ Độ dốc đặt công phụ thuộc theo độ dốc đường, độ dốc tối thiểu $1/D$ (đường kính trong của công). Công D300 độ dốc nhỏ nhất $I_{min} = 0.35\%$, công D500 $I_{min} = 0.20\%$. Độ dốc công lớn nhất bằng với độ dốc dọc của đoạn đường đó.

+ Tại vị trí các tuyến công giao nhau và dọc theo các tuyến công bố trí các hố ga chờ để đầu nối với hệ thống thoát nước từ bên trong lô đất. trung bình 4 đến 5 hộ sử dụng chung một hố ga. Khoảng cách giữa các hố ga từ 25 m - 30 m. Đối với các lô đất xây dựng công trình tập trung bố trí các hố ga chờ để đầu nối với công thoát nước thải từ bên trong ra hệ thống công chung.

+ Tại khu vực tiếp giáp với khu dân cư hiện hữu xây dựng hệ thống công bao, tách nước thải để thoát vào hệ thống thoát nước thải chung của khu vực.

- Trạm xử lý nước thải: Căn cứ hướng dốc dốc địa hình và khả năng tập trung nước của toàn khu vực, trạm xử lý nước thải công suất $400 \text{ m}^3/\text{ngày}$ được đặt tại khu đất hạ tầng kỹ thuật, đây là khu đất thấp, gần nguồn tiếp nhận nên thuận tiện cho việc tiêu thoát nước thải sau xử lý.

- Nguồn tiếp nhận nước thải: Nguồn tiếp nhận nước thải sau xử lý là Suối Rạch Đông cách ranh dự án 200 mét về phía Bắc. Để khai thông dòng chảy cho toàn khu vực cần nạo vét lòng kênh đoạn từ cửa xả của trạm xử lý tới cửa ra suối Rạch Đông, tổng chiều dài khoảng 200 mét.

Chủ đầu tư liên hệ trực tiếp với cơ quan chức năng để thỏa thuận phương án bố trí, vị trí đầu nối và các chỉ tiêu kỹ thuật sau này.

- Rác thải: Rác thải vệ sinh môi trường ký hợp đồng với Công ty Dịch vụ môi trường đô thị thu gom hàng ngày và đưa đi xử lý tại bãi xử lý tập trung tại xã Vĩnh Tân, huyện Vĩnh Cửu.

đ) Hệ thống cấp điện:

- Nguồn cấp: Hiện tại chưa có lưới điện cấp cho dự án, dự kiến nguồn điện cấp cho dự án nằm trên đường ĐT.767 tiếp giáp Khu công nghiệp Sông Mây, nguồn cấp điện cho dự án 3 Pha 4 dây lưới 22 kV nằm dọc trên đường ĐT.767 vào Khu công nghiệp Sông Mây gần ranh dự án, tuyến 476 trạm trung gian 110/22 kV Vĩnh An. Vị trí đấu nối: Tại trụ trung thế trồng mới và đường dây trung thế kéo mới hướng từ Khu công nghiệp Sông Mây vào, khoảng cách từ ranh dự án đến Khu công nghiệp Sông Mây là 300 m.

- Tổng công suất sử dụng: 2.087 KVA.

- Lưới điện trung thế: Xây dựng mới đường dây trung thế 22 kV sử dụng dây CXV/SEhh/DSTA (3 x 70 đến 3 x 120) mm² đi ngầm trong ống HPDE Ø195/150, đoạn băng đường đi trong ống sắt tráng kẽm Ø150. Tuyến trung thế đi ngầm dọc theo trục chính đường 10 m trong ranh dự án và các đường trong dự án, cây xanh, tuyến cáp được bố trí theo mặt cắt, tuyến trung thế ngầm dài 1.500 m, đến cấp điện các Trạm biến áp.

- Xây dựng mới đường trung thế ngầm CXV/SEhh/DSTA-24kV:1.500 m

- Đường dây hạ thế: Xây dựng mới đường hạ thế ngầm CXV (3 x 70 + 1 x 35; đến 3 x 150 + 1 x 95) mm² - 1 kV: 4.000 m

Tủ phân phối hạ thế 6CB: 97 tủ.

- Hệ thống chiếu sáng đèn đường:

Sử dụng cáp ngầm CXV/DSTA(4 x 16 mm²) dài 3.000 m luồn trong ống HPDE Ø65/50 đi ngầm dưới mương cáp (các tuyến cáp được bố trí theo mặt cắt). Sử dụng trụ sắt tráng kẽm dày 3 mm hình côn cao 8m cho toàn tuyến. Trụ trồng cách mép đường 0,3 m và khoảng cách trung bình giữa hai trụ là 30 m đến 40 m, mỗi trụ chiếu sáng sử dụng 01 bộ tiếp địa và 01 bộ tiếp địa cuối tuyến. Sử dụng đèn chiếu sáng năm cấp công suất, ánh sáng trắng công suất 120 W - 220 V; đường 7 m đến 10 m sử dụng đèn đường chiếu sáng 01 bên, IP= 66 tổng 85 bộ đèn đơn. Ngoài ra, chiếu sáng sử dụng đèn Led 120 W 85÷265 V AC hoặc Dim Led tiết kiệm năng lượng (công suất từ 18h đến 22h: 100%, 22h đến 6h sáng: 60% công suất) và các đèn trang trí cho công viên.

Tủ điện chiếu sáng: 2 tủ

- Chủ đầu tư liên hệ trực tiếp với cơ quan chức năng để thỏa thuận phương án bố trí, vị trí đấu nối và các chỉ tiêu kỹ thuật sau này.

e) Hệ thống thông tin liên lạc:

- Hệ thống thông tin liên lạc cho Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Tân An, huyện Vĩnh Cửu là 1 hệ thống được ghép nối vào mạng viễn thông của Bưu điện tỉnh Đồng Nai (từ trạm viễn thông trong Bưu điện thị trấn Vĩnh An).

- Tổng số máy dự kiến là 1.047 máy.

- Nguồn tín hiệu chính sẽ được lấy từ trạm viễn thông trong Bưu điện thị trấn Vĩnh An.

- Xây dựng và lắp đặt nhà trạm, trụ anten trong khu đất dịch vụ công cộng và cây xanh để đáp ứng các dịch vụ viễn thông như: Điện thoại công cộng, điện thoại, Internet (FTTx:FTTH, FTTB), v.v... Truyền hình cáp và truy nhập mạng qua hệ

thông truyền hình cáp, dịch vụ truy nhập không dây băng thông rộng, IPTV (truyền hình trên Internet), VoD (Video theo yêu cầu)... cho khu vực.

- Cáp trong mạng nội bộ của Khu dân cư chủ yếu sử dụng loại cáp công có đầu chống ẩm đi trong cống bê (ngâm) có tiết diện lõi dây 0,5 mm.

- Tất cả các tuyến cống trên đường trục trong khu vực có dung lượng là 4 ống từ uPVC P110 x 5 mm đến uPVC P60 x 2,8 mm được đi trên hè đường.

6. Quy định quản lý xây dựng: Ban hành kèm theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Tân An, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai.

Điều 2. Trên cơ sở quy hoạch được duyệt tại Điều 1 Quyết định này, UBND huyện Vĩnh Cửu, UBND xã Tân An, Công ty Cổ phần Nông sản Đông Việt, 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. UBND huyện Vĩnh Cửu chuyển các mốc giới theo nội dung quy hoạch ra thực địa, cùng UBND xã Tân An quản lý xây dựng theo đúng hồ sơ đã được duyệt.

3. 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 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, Thông tin và Truyền thông; Giám đốc Công an tỉnh, Cục trưởng Cục thuế, Chủ tịch UBND huyện Vĩnh Cửu, Chủ tịch UBND xã Tân An, Giám đốc Công ty Cổ phần Nông sản Đông Việt, 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 Chánh Văn phòng (CNN);
- Lưu: VT, CNN.

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



Trần Văn Vĩnh