

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 8414/UBND-CNN

Đồng Nai, ngày 09 tháng 8 năm 2018

V/v chủ trương điều chỉnh
tổng thể quy hoạch chi tiết
xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân
cư xã Long Tân và Phú Hội,
huyện Nhơn Trạch.

Kính gửi:

- Giám đốc Sở Xây dựng;
- Chủ tịch UBND huyện Nhơn Trạch;
- Giám đốc Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội.

Sau khi xem xét Văn bản số 3250/SXD-QHKT ngày 16/7/2018 của Sở Xây dựng về việc chấp thuận chủ trương điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch (file điện tử kèm theo); Chủ tịch UBND tỉnh có ý kiến như sau:

1. Về chủ trương, chấp thuận đề xuất của Sở Xây dựng về việc cho phép Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội lập hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch; nhằm bố trí quỹ đất nhà ở xã hội trong dự án, điều chỉnh tỷ lệ các loại hình nhà ở phù hợp nhu cầu thực tế, điều chỉnh một số nội dung về quy hoạch hạ tầng kỹ thuật, không gian kiến trúc cảnh quan... Việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết phải đảm bảo tính kế thừa, phù hợp quy hoạch chung, quy hoạch phân khu và các quy định, quy chuẩn có liên quan và khả năng dung nạp của hệ thống hạ tầng kỹ thuật toàn khu vực.

2. Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp các ngành liên quan, UBND huyện Nhơn Trạch hướng dẫn chủ đầu tư lập, trình duyệt hồ sơ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng theo đúng trình tự thủ tục và thời hạn quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Văn phòng CNN;
- Lưu: VT, CNN.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Trần Văn Vĩnh

UBND TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ XÂY DỰNGCỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúcSố: 21635/B
Ngày: 18/17/18

Số: 3250 /SXĐ-QHKT

V/v chấp thuận chủ trương điều
chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ
lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch
tại xã Long Tân và xã Phú Hội,
huyện Nhơn Trạch.

Đồng Nai, ngày 16 tháng 7 năm 2018

Kính gửi: UBND tỉnh Đồng Nai.

Ngày 05/7/2018, Sở Xây dựng tiếp nhận hồ sơ kèm Văn bản số 17/2018/CV-PH ngày 28/6/2018 của Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch. Qua tổng hợp các nội dung liên quan, Sở Xây dựng kính báo cáo UBND tỉnh các nội dung như sau:

1. Tình hình triển khai dự án và nội dung kiến nghị của Chủ đầu tư**a. Tình hình triển khai dự án:**

- Ngày 15/10/2003, UBND tỉnh có Quyết định 3677/QĐ.CT.UBT về việc chấp thuận chủ trương và giới thiệu địa điểm cho Tổng Công ty Xây dựng và Phát triển Hạ tầng (LICOGI) – Bộ Xây dựng lập thủ tục đầu tư xây dựng khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và Phú Hội, huyện Nhơn Trạch.

- Triển khai chủ trương trên Tổng Công ty Xây dựng và Phát triển Hạ tầng (nay là Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội) đã được UBND tỉnh:

+ Duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 5683/QĐ.CT.UBT ngày 22/11/2004.

+ Chấp thuận chuyển đổi chủ đầu tư từ Tổng Công ty Xây dựng và Phát triển Hạ tầng sang Công ty Cổ phần LICOGI 16 tại Văn bản số 1061/UBND-CNN ngày 08/02/2007.

+ Chấp thuận cho Công ty Cổ phần LICOGI 16 hợp tác liên doanh với các nhà đầu tư nước ngoài (*Vinaland Eastern Limited và Vinaland Heritage Limited – Anh Quốc*) thành lập Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội để lập thủ tục đầu tư xây dựng khu dân cư Long Tân – Phú Hội theo quy hoạch được duyệt tại văn bản số 3096/UBND-KT ngày 24/4/2009 và cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 471023000224, chứng nhận lần đầu ngày 30/6/2009 (tên doanh nghiệp: Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội).

+ Chấp nhận chủ trương giao Công ty CP LICOGI 16 đầu tư xây dựng hạ tầng Khu tái định cư Hiệp Phước 3 (diện tích khoảng 13 ha) thay vì bàn giao 20% diện tích đất ở đã có hạ tầng trong khu dân cư Long Tân – Phú Hội tại Văn bản số 6086/ UBND-CNN ngày 29/7/2010.

+ Cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án tại Quyết định số 4510/QĐ-UBND ngày 29/12/2008 và giao đất để thực hiện dự án tại Quyết định số 2184/QĐ-UBND ngày 23/8/2010, với tổng diện tích 839.477,0m².

+ Duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 220/QĐ-UBND ngày 16/01/2012 (thay thế Quyết định số 5683/QĐ.CT.UBT ngày 22/11/2004).

b. Nội dung kiến nghị của Chủ đầu tư:

- Căn cứ Điều 46, Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009 về rà soát quy hoạch đô thị; sau 6 năm từ khi quy hoạch chi tiết được duyệt, Công ty nhận thấy có một số nội dung quy hoạch bất cập, chưa đảm bảo hiệu quả đầu tư và nhu cầu thực tế về nhà ở hiện nay tại khu vực như:

+ Qua nghiên cứu, khảo sát thị trường thì nhu cầu về nhà ở tại các xã Long Tân, Phú Hội, Hiệp Phước và các khu vực lân cận về nhà ở cho người có thu nhập trung bình (*nhà liên kế diện tích từ 100 ÷ 150m²/lô*) và nhà ở xã hội phục vụ cho công nhân tại các KCN (*vị trí dự án tiếp giáp dải cây xanh cách ly KCN*). Theo QHCT được duyệt thì tỷ lệ nhà song lập cao (*diện tích khoảng 200 - 300m²/lô, tổng diện tích nhà song lập khoảng 245.011,4m² chiếm 53,51% trên tổng diện tích đất ở*).

+ Căn cứ văn bản số 6086/UBND-CNN ngày 29/7/2010 của UBND tỉnh về quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội đối với dự án; về chủ trương, chấp nhận đề xuất của UBND huyện Nhơn Trạch và các ngành về việc giao Công ty CP LICOGI 16 đầu tư xây dựng hạ tầng Khu tái định cư Hiệp Phước 3 (*diện tích khoảng 13 ha*) thay vì bàn giao 20% diện tích đất ở đã có hạ tầng trong dự án Khu dân cư Long Tân – Phú Hội. Tuy nhiên do nhiều nguyên nhân, đến nay dự án đầu tư xây dựng hạ tầng Khu tái định cư Hiệp Phước 3 vẫn chưa triển khai thực hiện.

- Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; để đầu tư hình thành khu ở phục vụ cho người dân tại khu vực, Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội kiến nghị điều chỉnh quy hoạch nêu trên theo hướng:

+ Điều chỉnh tính chất, mục tiêu loại hình từ “chung cư thương mại” sang “**chung cư - nhà ở xã hội**” (*đảm bảo tỷ lệ ≥ 20% trên tổng diện tích đất ở theo quy định tại Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ*) để bố trí nhà ở xã hội trong dự án, đáp ứng nhu cầu về nhà ở công nhân tại các KCN.

+ Hệ thống giao thông tuân thủ theo đồ án quy hoạch được duyệt; Điều chỉnh nối dài một số tuyến giao thông nội bộ để thuận lợi kết nối giao thông, hạ tầng kỹ thuật giữa các khu chức năng trong dự án và gắn kết với các khu vực lân cận.

+ Điều chỉnh chức năng các ô đất nhà song lập sang nhà liên kế; cân đối lại tỷ lệ giữa các loại nhà ở riêng lẻ (*nhà song lập, nhà liên kế phố, nhà liên kế sân vườn*) để tăng tính hợp lý và thuận lợi trong việc kinh doanh.

+ Điều chỉnh tăng diện tích đất giáo dục; bổ sung Trạm xử lý nước thải.

+ Không gian kiến trúc cảnh quan, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, cây xanh,... sẽ được điều chỉnh, cập nhật đồng bộ và gắn kết với khu vực lân cận.

+ Các nội dung điều chỉnh làm thay đổi quy mô dân số: tăng từ 17.400 lên 17.888 người (*tăng 488 người*).

+ Tỷ lệ cơ cấu sử dụng đất kiến nghị điều chỉnh (*phương án đính kèm*):

Stt	Loại đất	Quyết định số 220/QĐ-UBND ngày 16/01/2012			Điều chỉnh			Chênh lệch (m ²)
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /ng)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /ng)	
1	Đất ở	458.038,7	54,56	26,32	456.192,0	54,34	25,45	-1.846,7
	- Nhà liên kế phố	75.364,0			153.873,0			78.509,0
	- Nhà liên kế vườn	36.928,0			179.615,5			142.687,5
	- Nhà biệt thự song lập	245.011,4			21.972,0			-223.039,4
	- Chung cư 9 – 10 tầng	47372,8			100.731,5			53.358,7
	- Chung cư 12 tầng	53362,5			-			-53.362,5

2	Đất công cộng – dịch vụ	79.500,20	9,47	4,57	79.238,10	9,44	4,42	262,1
	Công cộng	53.886,4			53.964,5			-78,1
	- Hành chính	8.549,1			8.550,0			-0,9
	- Trạm y tế	5.320,0			5.320,0			-
	- Bưu điện	5.590,3			5.592,0			-1,7
	- Cầu lạc bộ	3.614,0			1.540,0			2.074,0
	- TT sinh hoạt cộng đồng	1.558,0			1.558,0			-
	- Trường học cấp 1	10.111,5			12.269,0			-2.157,5
	- Trường học cấp 2	8.780,5			8.772,5			8,0
	- Nhà trẻ - mẫu giáo	10.363,0			10.363,0			-
	Thương mại dịch vụ	25.613,8			25.273,6			340,2
	- Trung tâm thương mại	6.100,0			6.100,0			-
	- Trung tâm mua sắm	8.489,0			8.489,0			-
	- Siêu thị	9.320,2			8.980,0			340,2
	- Cửa hàng bán lẻ	1.704,6			1.704,6			-
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	400,0	0,05		2.520,1	0,30		-2.120,1
	- Trạm xử lý nước thải				2.120,1			-2.120,1
	- Trạm BTS	400,0			400,0			-
4	Đất cây xanh, TDTT	74.541,2	8,88	4,28	62.111,8	7,40	3,47	12.429,4
	- CV trung tâm - TDTT	22.682,0			20.561,9			2.120,1
	- Cây xanh nhóm ở	51.859,2			41.549,9			10.309,3
5	Đất giao thông	226.996,9	27,04	13,05	239.213,0	28,50	13,34	-12.216,1
	- Giao thông	225.124,9			237.341,0			-12.216,1
	- Bãi đậu xe	1.872,0			1.872,0			-
	Tổng cộng	839.477,0	100,0		839.477,0	100,0		

2. Việc phối hợp thẩm định và lấy ý kiến

Tiếp nhận hồ sơ kèm Tờ trình số 05/2017/TTr-Cty của TNHH Khu đô thị Phú Hội về việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo tại xã Long Tân - Phú Hội. Sở Xây dựng có Văn bản số 2124/SXD-QHKT ngày 05/7/2017 lấy ý kiến các đơn vị liên quan, đến nay nhận được các văn bản:

a. Sở Tài nguyên và Môi trường số 4192/STNMT-CN ngày 21/7/2017, theo đó:

- Dự án đã được UBND tỉnh cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và giao đất cho Công ty CP Licogi 16 tại Quyết định số 4510/QĐ-UBND ngày 29/12/2008 và Quyết định số 2184/QĐ-UBND ngày 23/8/2010 với tổng diện tích 839.477,0m².

- Công ty CP Licogi 16 hợp tác liên doanh với các tổ chức có vốn nước ngoài thành lập Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội để đầu tư dự án và được UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 471023000224. Do đó, sau khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt, đề nghị Chủ đầu tư liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường để lập thủ tục điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất trong quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và giao đất của UBND tỉnh theo quy định.

b. UBND huyện Nhơn Trạch số 5246/UBND-CN ngày 10/8/2017 và số 12/UBND-CN ngày 03/01/2018, theo đó:

- Thống nhất việc điều chỉnh tách các ô đất biệt thự thành đất nhà liên kế và điều chỉnh giảm số tầng ô đất chung cư (HAP-2, HAP-3) từ 10 - 12 xuống 9 tầng trên toàn dự án; do dân số trong dự án không thay đổi nhiều so với việc điều chỉnh này.

- Tuy nhiên, đề nghị Chủ đầu tư nghiên cứu điều chỉnh một số nội dung:

+ Hạn chế mở một số đường giao thông nội bộ kết nối trực tiếp vào các

tuyến đường khu vực và tuyến đường đô thị theo quy hoạch chung dẫn đến không đảm bảo về an toàn giao thông (nhiều ngã 3, 4 trên một đoạn đường).

+ Bố trí quỹ đất 20% có hạ tầng kỹ thuật làm nhà ở xã hội (chung cư) theo Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ.

c. UBND xã Long Tân có Biên bản họp lấy ý kiến cộng đồng dân cư ngày 03/8/2017 và Văn bản số 47/UBND ngày 24/8/2017 góp ý kiến hồ sơ đề nghị điều chỉnh quy hoạch, theo đó: các thành viên dự họp đều thống nhất việc điều chỉnh; đề nghị Chủ đầu tư khi triển khai dự án phải tổ chức cắm ranh mốc để giảm tranh chấp với người dân; phải đảm bảo công tác môi trường, tránh khói bụi khu vực xung quanh.

d. UBND xã Phú Hội có Biên bản họp lấy ý kiến cộng đồng dân cư ngày 24/8/2017 về hồ sơ đề nghị điều chỉnh quy hoạch, theo đó: các thành viên dự họp cơ bản thống nhất với nội dung hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch.

Ngày 05/7/2018, Sở Xây dựng tiếp nhận lại hồ sơ kiến nghị điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết nêu trên. Theo đó, Công ty đã phối hợp cùng đơn vị tư vấn hoàn thiện hồ sơ theo các ý kiến góp ý của các Sở ngành và địa phương.


3. Nội dung đề xuất kiến nghị

Căn cứ Điều 46, Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009 về rà soát quy hoạch đô thị, sau 6 năm từ khi quy hoạch chi tiết được duyệt (định kỳ rà soát quy hoạch chi tiết là 3 năm). Đồng thời, để phù hợp theo quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và tình hình phát triển kinh tế xã hội trong giai đoạn hiện nay, nội dung kiến nghị điều chỉnh quy hoạch của Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội là có cơ sở xem xét.

Trên cơ sở ý kiến thống nhất của Sở Tài nguyên và Môi trường và địa phương, Sở Xây dựng kiến nghị UBND tỉnh:

- Chấp thuận về mặt chủ trương cho Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội lập hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch.

- Trong quá trình lập hồ sơ điều chỉnh quy hoạch, Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện đầy đủ và phù hợp theo các quy định pháp luật có liên quan về: quy hoạch đô thị, các tiêu chuẩn quy chuẩn hiện hành.

Trên đây là nội dung báo cáo của Sở Xây dựng, kính trình UBND tỉnh xem xét, có ý kiến chỉ đạo. /: 

Nơi nhận: 

- Như trên;
- UBND huyện Nhơn Trạch;
- Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội;
- Ban Giám đốc;
- Lưu: VT, QHKT, (G).



K.Í. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

