Ký bởi: Sở Xây dựng
Email: sxd@dongnai.gov.vn
Cơ quan: Tỉnh Đồng Nai
Thời gian ký: 29.05.2019

UBND TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ XÂY DỰNG

Số: 2126 /SXD-QHKT
V.v thỏa thuận quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Long Thành Phát tại xã Phước Bình, huyện Long Thành.

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

Đồng Nai, ngày 29 tháng 5 năm 2019

Kính gửi: Công ty TNHH Phương Minh Triết.

Tiếp nhận hồ sơ kèm Tờ trình số 03/TTr-PMT ngày 13/3/2019 của Công ty TNHH Phương Minh Triết về việc thỏa thuận quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Long Thành Phát tại xã Phước Bình, huyện Long Thành; Sở Xây dựng có văn bản số 1379/SXD-QHKT ngày 09/4/2019 lấy ý kiến của các đơn vị liên quan và nhận được các văn bản: Sở Tài nguyên và Môi trường số 2536/STNMT-QH ngày 22/4/2019; Sở Giao thông Vận tải số 3301/SGTVT-KHTC ngày 27/5/2019; UBND huyện Long Thành 4231/UBND-KT ngày 20/5/2019; UBND xã Phước Bình số 115/CV-UBND ngày 18/5/2019.

Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng nông thôn QCVN 14:2009/BXD; Quyết định chủ trương đầu tư số 426/QĐ-UBND ngày 01/02/2019 của UBND tỉnh; Văn bản góp ý kiến của các sở ngành và địa phương; Sở Xây dựng thỏa thuận quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Long Thành Phát tại xã Phước Bình, huyện Long Thành với các nội dung như sau:

1. Phạm vi ranh giới: Xác định theo Sơ đồ khu đất xin chủ trương đầu tư số 12851/2018, tỷ lệ 1/2000 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Thành thực hiện ngày 15/11/2018, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Long Thành xác nhận ngày 13/12/2018.

2. Quy mô dự án:

a) Diện tích : Khoảng 42.568,2 m².

b) Dân số : Khoảng 700 – 800 người.

3. Tính chất, mục tiêu:

a) Là dự án đầu tư xây dựng mới khu dân cư theo quy hoạch, gồm các công trình: thương mại dịch vụ; nhà liên kế vườn; khu cây xanh,...; với hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh, gắn kết với các khu vực lân cận.

b) 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 : ≥ 29,0 m²/người.
- Đất thương mại dịch vụ : ≥ 2,5 m²/người.
- Đất cây xanh : ≥ 2,3 m²/người.

b) Mật độ xây dựng

- Nhà liên kế vườn : ≤ 70%.
- Công trình thương mại dịch vụ : ≤ 50%.
- Khu cây xanh : ≤ 05%.

c) Tầng cao và chiều cao xây dựng

- Nhà liên kế vườn : 02 – 04 tầng, (≤ 20m).

- Công trình thương mại dịch vụ : ≤ 05 tầng, (≤ 28m).
- Công trình trong khu cây xanh : 01 tầng, (≤ 07m).

d) Khoảng lùi xây dựng

- Khoảng lùi nhà liên kế vườn
  + So với chỉ giới đường đỏ các trục đường : ≥ 3,0m.
  + So với ranh đất phía sau : ≥ 1,5m.
- Khoảng lùi công trình thương mại dịch vụ so với các trục đường : ≥ 6,0m.

e) Chỉ tiêu hệ thống hạ tầng kỹ thuật

- Chỉ tiêu cấp nước : 100 – 120 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 tổng mặt bằng sử dụng đất, phân khu chức năng và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

a) Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

Stt	Loại đất	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở (nhà liên kế vườn)	24.510,8	57,58
2	Đất thương mại dịch vụ	2.103,4	4,94
3	Đất cây xanh	1.939,0	4,56
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	165,4	0,39
5	Đất giao thông	13.849,6	32,53
	Tổng cộng	**42.568,2**	**100,00**

b) Quy hoạch phân khu chức năng: với diện tích khoảng 42.568,2m² được phân thành các khu chức năng chính sau:

- Đất nhà liên kế vườn: tổng diện tích 24.510,8 m² gồm 209 căn với mật độ xây dựng ≤ 80%, tầng cao xây dựng 02 – 04 tầng.
- Đất công trình thương mại dịch vụ: tổng diện tích 2.103,4m² với mật độ xây dựng ≤ 50%, tầng cao xây dựng ≤ 05 tầng.
- Đất cây xanh: tổng diện tích 1.939,0m² với mật độ xây dựng ≤ 05%, tầng cao xây dựng 01 tầng.
- Đất hạ tầng kỹ thuật: diện tích 165,4m².
- Đất giao thông: tổng diện tích 13.849,6m².

c) Các chỉ tiêu Quy hoạch – Kiến trúc:

Stt	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m²)	MĐXD (%)	Tầng cao (tầng)	Số lô (lô/căn)
1	Đất ở (nhà liên kế vườn)	LKV	24.510,8			209
	- Nhà liên kế vườn 1	LKV-1	976,8	≤ 70	02 – 04	10
	- Nhà liên kế vườn 2	LKV-2	2.261,5	≤ 70	02 – 04	20
	- Nhà liên kế vườn 3	LKV-3	938,6	≤ 70	02 – 04	8
	- Nhà liên kế vườn 4	LKV-4	1.238,2	≤ 70	02 – 04	11
	- Nhà liên kế vườn 5	LKV-5	2.556,4	≤ 70	02 – 04	19
	- Nhà liên kế vườn 6	LKV-6	3.673,0	≤ 70	02 – 04	38
	- Nhà liên kế vườn 7	LKV-7	3.768,0	≤ 70	02 – 04	28
	- Nhà liên kế vườn 8	LKV-8	3.768,0	≤ 70	02 – 04	29
	- Nhà liên kế vườn 9	LKV-9	2.111,0	≤ 70	02 – 04	18
	- Nhà liên kế vườn 10	LKV-10	3.221,0	≤ 70	02 – 04	29

2	Đất thương mại dịch vụ	TMDV	2.103,4			
	- Thương mại dịch vụ 1	TMDV-1	1.834,0	≤ 50	≤ 05	
	- Thương mại dịch vụ 2	TMDV-2	269,4	≤ 50	≤ 03	
3	Đất cây xanh	CX	1.939,0	≤ 05	01	
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	HT	165,4			

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch san nền: cao độ san nền thiết kế theo phương pháp cân bằng giữa khối lượng đào vào đắp tới cote theo quy định chung tại khu vực và quy hoạch nông thôn mới xã Phước Bình được duyệt, hướng dốc theo địa hình tự nhiên và tạo độ dốc về phía các trục đường giao thông để thuận lợi cho việc thoát nước mưa.

b) Quy hoạch giao thông:

- Mặt cắt 1-1: lộ giới 12,0m (lòng đường 6,0m; vỉa hè hai bên 2x3,0=6,0m).
- Mặt cắt 2-2: lộ giới 9,0m (lòng đường 6,0m; vỉa hè hai bên 2x1,5=3,0m).
- Mặt cắt 3-3: lộ giới 9,0÷10,0m (lòng đường 7,0÷8,0m; vỉa hè một bên 3,0m).
- Mặt cắt 4-4: lộ giới 10,5÷14m (lòng đường 7,5÷11m; vỉa hè một bên 3,0m).

c) Quy hoạch các hệ thống hạ tầng kỹ thuật như: cấp nước và PCCC; thoát nước mưa; thoát nước thải và vệ sinh môi trường; cấp điện; thông tin liên lạc,... được thiết kế và đầu tư xây dựng ngầm hoàn chỉnh, gắn kết với các khu vực lân cận và phù hợp với quy hoạch nông thôn mới xã Phước Bình được duyệt.

7. Các nội dung khác

Căn cứ nội dung quy hoạch tổng mặt bằng được thỏa thuận, Chủ đầu tư khẩn trương thực hiện:

a) Có trách nhiệm phối hợp UBND huyện Long Thành, UBND xã Phước Bình thực hiện việc chuyển các mốc lộ giới theo nội dung quy hoạch tổng mặt bằng được thỏa thuận ra thực địa, quản lý xây dựng theo đúng nội dung hồ sơ được thỏa thuận.

b) Đối với quỹ đất nhà ở xã hội: thực hiện theo Luật nhà ở ngày 25/11/2014 và chủ trương của UBND tỉnh.

c) Lập hồ sơ quy định quản lý quy hoạch xây dựng kèm mẫu nhà theo quy hoạch tổng mặt bằng được Sở Xây dựng thỏa thuận, trình UBND huyện Long Thành xem xét ban hành theo quy định.

d) Trong quá trình lập dự án đầu tư, phải đảm bảo gắn kết đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực; đồng thời liên hệ với các chuyên ngành: giao thông, cấp điện, cấp nước, thông tin truyền thông, phòng cháy chữa cháy, UBND huyện Long Thành,... để thỏa thuận vị trí đấu nối và các chỉ tiêu thiết kế kỹ thuật.

e) Lập thủ tục môi trường đối với dự án và gửi cơ quan có thẩm quyền xem xét, thẩm định theo quy định tại Điều 19 Luật Bảo vệ Môi trường năm 2014.

Trên đây là các nội dung chính về việc thỏa thuận quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Long Thành Phát tại xã Phước Bình, huyện Long Thành của Công ty TNHH Phương Minh Triết./.

Nơi nhận :
- UBND tỉnh;
- UBND huyện Long Thành;
- UBND xã Phước Bình;
- Ban Giám đốc Sở;
- Lưu: VT, QHKT, (G).

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ XÂY DỰNG
TỈNH ĐỒNG NAI

Lê Mạnh Dũng