

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI

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

Số: 3701 /QĐ-UBND

Biên Hòa, ngày 29 tháng 10 năm 2007

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26/11/2003;

Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 16/2005/NĐ-CP ngày 07/02/2005 của Chính phủ về việc quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;

Căn cứ Thông tư số 15/2005/TT-BXD ngày 19/8/2005 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 294/QĐ.CT.UBT ngày 27/01/2004 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận chủ trương và giới thiệu địa điểm cho Công ty TNHH Thương mại Xây dựng và Kinh doanh nhà Thanh Nhứt lập thủ tục đầu tư xây dựng khu dân cư theo quy hoạch tại xã Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, được gia hạn theo văn bản số 7849/UBND-CNN ngày 01/10/2007 của UBND tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 9817/QĐ-UBND ngày 28/11/2006 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai;

Xét hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch do Công ty cổ phần Tư vấn Quy hoạch và Xây dựng CPC lập tháng 7 năm 2007;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 284/TTr-SXD ngày 18/10/2007,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch (kèm theo bản vẽ quy hoạch sử dụng đất do Công ty Cổ phần Tư vấn Quy hoạch và Xây dựng CPC lập).

Điều 2. Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng nêu trên với các nội dung sau:

1. Vị trí, quy mô lập quy hoạch

a. Vị trí:

Khu vực lập quy hoạch thuộc ranh giới hành chính xã Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, là một phần trong tổng thể đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Ngã tư Hiệp Phước đã được phê duyệt, phạm vi giới hạn như sau:

- Phía Bắc : Giáp Tỉnh Lộ 25B.
- Phía Nam : Giáp đất quy hoạch khu dân cư do Tổng Công ty Vật tư Nông nghiệp làm chủ đầu tư.
- Phía Đông : Giáp rạch Bà Ký.
- Phía Tây : Giáp đường quy hoạch.

b. Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch :

- Quy mô diện tích : 9,8414 ha.
- Quy mô dân số : 2.315 người .
- Tỷ lệ lập quy hoạch : 1/500.

2. Tính chất, mục tiêu lập quy hoạch

a. Tính chất :

Là khu dân cư có bố trí thương mại dịch vụ trên địa bàn huyện Nhơn Trạch theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt. Khu quy hoạch được lập theo tiêu chuẩn Đô thị loại II.

b. Mục tiêu lập quy hoạch :

- Xây dựng khu ở mới với hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh nhằm đáp ứng nhu cầu về nhà ở của người dân trong khu vực và các khu vực lân cận.
- Xác định vai trò, tính chất, quy mô, cơ cấu phân khu chức năng sử dụng đất, tổ chức không gian, quy hoạch cảnh quan kiến trúc.
- Tạo cơ sở pháp lý cho việc tiến hành triển khai xây dựng, quản lý xây dựng và đầu tư xây dựng.

3. Phân khu chức năng và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

a. Phân khu chức năng:

Khu đất quy hoạch giáp TL25B về phía Bắc và giáp rạch Bà Ký về phía Đông. Trục đường số 15 theo hướng Bắc Nam được nối từ TL25B xuống đường số A đi khu dân cư do Tổng Công ty Vật tư Nông nghiệp làm chủ đầu tư và chia khu đất thành các khu chức năng như sau :

- Khu chung cư được bố trí về phía Bắc và Tây khu đất, tiếp giáp với TL25B và đường số 14 gồm:

- + Khu F chung cư 5 tầng, diện tích 12.265m² bố trí được 100 hộ.
- + Khu chung cư 9 tầng gồm: Khu G1 diện tích 7.400m² bố trí được 84 hộ và khu G2 diện tích 10.838m² bố trí được 126 hộ.

- Khu nhà ở được bố trí về phía Nam khu đất gồm nhà liên kế phố và liên kế có sân vườn, cụ thể:

- + Nhà liên kế phố : Khu B diện tích 3.850,8 m² gồm 38 lô, diện tích trung bình 100 - 113m²/lô và khu C diện tích 3.867,7 m² gồm 38 lô, diện tích trung bình 100 - 118,8m²/lô. Mật độ xây dựng nhà liên kế phố là 80-90%, cao 3 tầng.

+ Nhà liên kế có sân vườn: Khu A diện tích 5.653,4 m² gồm 48 lô, diện tích trung bình 115,2 - 146,3m²/lô; Khu D diện tích 3.899 m² gồm 30 lô, diện tích trung bình 120 - 266,9m²/lô; Khu E diện tích 10.957 m² gồm 73 lô, diện tích trung bình 132,6 - 266,9m²/lô. Mật độ xây dựng của nhà liên kế có sân vườn là 70 - 80%, cao 2 tầng.

- Trường mẫu giáo được bố trí giữa khu đất, diện tích 3.283m², mật độ xây dựng 25 - 30%, cao 1 tầng.

- Khu công viên cây xanh được bố trí giữa khu chung cư và nhà liên kế phố, sân vườn với tổng diện tích 9.985m².

b. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

Nghiên cứu hướng tổ chức không gian cảnh quan dựa trên mối tương quan tổng thể, đảm bảo kết nối hạ tầng theo quy hoạch chung và các dự án kế cận, nhà ở tổ chức thành từng nhóm, dùng hệ thống giao thông bàn cờ kết hợp với các tuyến vành đai kết nối các nhóm ở với nhau. Khu quy hoạch được nghiên cứu tổ chức bố cục theo nguyên tắc cơ bản:

- Đảm bảo thuận lợi trong liên lạc giữa các khu chức năng với nhau trong nội khu, cũng như hợp lý trong mối liên hệ với khu vực.

- Các cụm nhà ở được bố trí theo từng lô đất, có hệ thống giao thông đối nội thuận tiện, tận dụng tối ưu được sự thông thoáng cho từng căn nhà.

- Quy hoạch với hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện đại, đồng bộ, xen kẽ khu hoa viên cây xanh tạo cảnh quan, môi trường trong lành cho toàn khu ở.

4. Quy hoạch sử dụng đất và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

a. Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng cân bằng sử dụng đất :

* Đất ở	: 58.731m ² , chiếm tỷ lệ 59,68%
- Chung cư kết hợp thương mại	: 30.503 m ² , chiếm tỷ lệ 31,00%
- Nhà liên kế phố	: 7.718 m ² , chiếm tỷ lệ 7,84%
- Nhà liên kế có sân vườn	: 20.510 m ² , chiếm tỷ lệ 20,84%
* Đất công trình công cộng	: 3.283m ² , chiếm tỷ lệ 3,34 %
* Đất cây xanh + TDTT	: 9.985m ² , chiếm tỷ lệ 10,15%
* Đất giao thông	: 26.415m ² , chiếm tỷ lệ 26,84%

Tổng cộng : 98.414 m², chiếm tỷ lệ 100%

b. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật: Tuân theo các quy chuẩn quy phạm Việt Nam hiện hành và các quy phạm xây dựng có liên quan, một số chỉ tiêu cụ thể như sau:

- Chỉ tiêu sử dụng đất:

+ Đất ở	: 25 ÷ 28m ² /người.
+ Đất công trình công cộng	: 1 ÷ 1,5m ² /người.
+ Đất giao thông	: 12 ÷ 15m ² /người.
+ Chỉ tiêu cấp nước	: 150 lít/người/ngày.
+ Chỉ tiêu thoát nước	: 80% lượng nước cung cấp.



- + Chỉ tiêu cấp điện : 1500 KWh/người/năm.
- + Chỉ tiêu rác thải : 1 – 1,2 kg/ người/ngày.
- Tầng cao và Mật độ xây dựng trung bình:
 - + Nhà chung cư kết hợp thương mại (5÷9 tầng) : mật độ 25 %.
 - + Nhà liên kế phố (3 tầng) : mật độ 80÷90%.
 - + Nhà liên kế có sân vườn (1÷2 tầng) : mật độ 70÷80 %.
 - + Công trình công cộng (1÷2 tầng) : mật độ 30 %.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a. Quy hoạch san nền - thoát nước mưa:

- Giải pháp san nền cục bộ, dựa theo cốt địa hình tự nhiên và quy hoạch đảm bảo gấn kết thoát nước chung toàn khu vực.
- Tuân thủ theo cao độ san nền chung tại khu vực.
- Lưu vực và hướng thoát: nước mưa trong khu quy hoạch được thoát theo hướng Tây Bắc – Đông Nam, chảy ra suối Bà Ký, hệ thống thoát nước mưa có độ dốc công chủ yếu theo độ dốc đường, độ dốc trung bình $i \geq 0,004$.
- Cao độ thiết kế từ $H_{xd} = +2,4$.

b. Quy hoạch hệ thống giao thông:

Tỉnh lộ 25B là trục đường nằm ngoài ranh đất quy hoạch, có lộ giới 80m gồm, lòng đường chính 2x12m, dải phân cách giữa 7m, lòng đường gom 2x10m, dải phân cách 2 bên 2x4m, vỉa hè 2x10,5m.

*** Giao thông đối ngoại gồm:**

- Đường số 14 có lộ giới 36m, lòng đường 2x7,5m, dải phân cách 6m, vỉa hè 2x7,5m.
- Đường số 15 có lộ giới 20m, lòng đường 11m, vỉa hè 2x4,5m.
- Đường số 16 có lộ giới 16m, lòng đường 8m, vỉa hè 2x4m.

*** Giao thông nội bộ có lộ giới 14m, lòng đường 6m, vỉa hè 2x4m.**

* Tất cả các hệ thống giao thông phải được gấn kết đồng bộ với dự án lân cận.

*** Chỉ giới xây dựng:**

- Công trình công cộng: chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 6m.
- Nhà liên kế phố: Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ.
- Nhà liên kế có sân vườn: Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ 3m.

c. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Tổng lượng nước cấp : 664 m³/ngày.
- Nguồn cấp : Được cấp từ hệ thống cấp nước của thành phố Nhơn Trạch.
- Mạng lưới đường ống trong khu quy hoạch sẽ được đấu nối với hệ thống cấp nước chung của thành phố Nhơn Trạch, với tuyến ống cấp nước chạy dọc trên TL25B.

- Bố trí mạng lưới ống cấp đảm bảo lượng cung cấp nước đầy đủ cho nhu cầu dùng nước sinh hoạt hàng ngày và nhu cầu cứu hỏa của toàn khu khi cần thiết.

- Chủ đầu tư liên hệ với ngành cấp nước để thỏa thuận vị trí gấn kết và các chỉ tiêu kỹ thuật.

d. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường :

- Tổng lưu lượng nước thải : $545\text{m}^3/\text{ngày}$.
- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng với nước mưa. Nước thải được thu bằng hệ thống cống kín đặt trên vỉa hè dọc theo đường giao thông thu nhận nước thải. Các tuyến cống này xả vào các cống chính của khu vực và dẫn nước về trạm xử lý nước thải theo quy hoạch chung cách khu quy hoạch khoảng 300m về phía Đông Nam.
- Nước thải vệ sinh trong từng công trình phải được xử lý qua bể tự hoại, trước khi thu gom về trạm xử lý theo quy hoạch.
- Nghĩa địa: Sử dụng nghĩa địa theo quy hoạch tại khu vực.
- 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 chung theo quy hoạch.

e. Quy hoạch hệ thống điện :

- Nguồn điện: Trước mắt được cấp từ trạm 110/15KV Long Thành, dài hạn khu vực này sẽ được cấp từ trạm 110/22KV T1 (giai đoạn 2010 ÷ 2020) thuộc mạng điện chung của thành phố mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.
- Các tuyến dây, tuyến cáp đi ngầm.
- Chủ đầu tư sẽ liên hệ với ngành điện để thỏa thuận phương án bố trí, vị trí đầu nối và các chỉ tiêu kỹ thuật.

g. Quy hoạch hệ thống thông tin - liên lạc :

- Nguồn : được ghép nối vào mạng viễn thông hiện có tại khu vực.
- Tổng số máy thuê bao dự kiến: 666 máy.
- Các tuyến dây, tuyến cáp đi ngầm.
- Đầu tư xây dựng một hệ thống hố ga chờ, có khả năng kết nối một cách đồng bộ tránh việc phát sinh do thi công sau này.
- Chủ đầu tư sẽ liên hệ với ngành Bưu chính viễn thông để thỏa thuận vị trí đầu nối và các chỉ tiêu kỹ thuật.

Điều 3. Trên cơ sở quy hoạch được duyệt, UBND huyện Nhơn Trạch, UBND xã Hiệp Phước, Giám đốc Công ty TNHH Thương mại Xây dựng và Kinh doanh nhà Thanh Nhựt, 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. Căn cứ nội dung quy hoạch được duyệt, Công ty TNHH Thương mại Xây dựng và Kinh doanh nhà Thanh Nhựt phối hợp cùng UBND huyện Nhơn Trạch chuyển các mốc giới theo nội dung quy hoạch ra thực địa, bàn giao cho chủ đầu tư cùng UBND xã Hiệp Phước quản lý xây dựng theo đúng hồ sơ đã được duyệt.

3. Căn cứ vào quy hoạch được duyệt, 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.

5. Chủ đầu tư lập dự thảo Quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch, trình Sở Xây dựng thỏa thuận trước khi trình UBND huyện Nhơn Trạch ký Quyết định ban hành, thời gian ban hành Quy định quản lý xây dựng là 15 ngày kể từ ngày Quyết định phê duyệt quy hoạch được ký.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 5. Các Ông (bà) 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, Chủ tịch UBND huyện Nhơn Trạch, Chủ tịch UBND xã Hiệp Phước, Giám đốc Công ty TNHH Thương mại Xây dựng và Kinh doanh nhà Thanh Nhựt, Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /s/

Nơi nhận:

- Như Điều 5;
- 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



Đình Quốc Thái