

Số: 427/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 09 tháng 02 năm 2012

QUYẾT ĐỊNH

Duyệt 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, tỉnh Đồng Nai

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 Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về
Lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 284/2006/QĐ.TTg ngày 21/12/2006 của Thủ tướng
Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng đô thị mới
Nhơn Trạch;

Xét hồ sơ kèm Tờ trình số 03/TTr-PV2-ĐTDA ngày 04/01/2012 của Công ty
cổ phần Đầu tư PV2 về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 khu dân cư tại xã
Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng Đồng Nai tại tờ trình số 22/TTr-
SXD, ngày 18/01/2012.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư tại xã
Long Tân và Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai với các nội dung chính
sau:

1. Phạm vi, vị trí lập quy hoạch

Tại xã Phú Hội và xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, giới hạn khu đất như
sau:

- Phía Bắc: Giáp khu dân cư hiện hữu và giới hạn bởi đường giao thông hiện
hữu nối ra đường Tỉnh lộ 769;
- Phía Nam: Giáp khu dân cư hiện hữu;
- Phía Đông: Giới hạn bởi đường quy hoạch nối ra Tỉnh lộ 769;
- Phía Tây: Giáp khu dân cư hiện hữu và đường quy hoạch nối ra Tỉnh lộ
769.

2. Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch

- Quy mô diện tích : Khoảng 9,991ha.

- Quy mô dân số : khoảng 1.056 người.
- Tỷ lệ lập quy hoạch : 1/500.

3. Tính chất, mục tiêu nghiên cứu lập quy hoạch

- Tính chất: Là khu dân cư xây dựng mới với loại hình nhà ở chủ yếu là biệt thự và một phần nhỏ nhà liên kế, cùng các công trình dịch vụ đô thị phục vụ khu ở, nhằm đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho các đối tượng tại khu vực; Hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội được xây dựng hoàn chỉnh đồng bộ, gắn kết với các khu vực lân cận.

- Mục tiêu:

+ Cụ thể hóa quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch, quy hoạch chung xây dựng xã Phú Hội và xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch; phù hợp theo quy chuẩn, quy phạm hiện hành;

+ Xác định vai trò, tính chất, quy mô, cơ cấu phân khu chức năng sử dụng đất, tổ chức không gian quy hoạch kỹ thuật, cảnh quan của dự án;

+ Tạo mối liên kết, sự thống nhất trong quản lý; đảm bảo cơ sở pháp lý cho việc tiến hành triển khai đầu tư.

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

4.1 Quy hoạch phân khu chức năng, tổ chức không gian kiến trúc

Trên cơ sở địa hình đặc thù của khu đất, có nhiều cao độ khác nhau, tổ chức các tuyến đường giao thông nội khu bám theo địa hình, phân định các chức năng quy hoạch chính như sau:

a) Đất công cộng - dịch vụ đô thị (tổng diện tích khoảng 4.568,66m², chiếm tỷ lệ 4,57% diện tích toàn khu đất):

- Trường mẫu giáo, hành chính bố trí tại phía Nam dự án, tiếp giáp đường số 3 và đường số 7.

- Cửa hàng thương mại bố trí tại phía Đông Nam tiếp giáp đường số 1 và đường số 2; 01 Nhà hàng ăn uống, giải trí, 01 khu dịch vụ thể dục thể thao bố trí tại phía Tây Bắc của dự án, tiếp giáp đường số 5 và đường số 8.

b) Đất xây dựng nhà ở (tổng diện tích khoảng 43.114,12 m², chiếm tỷ lệ 43,15 % diện tích toàn khu đất) gồm các loại hình:

- Nhà liên kế bố trí chủ yếu tại nhóm ở phía Đông của dự án, tiếp giáp Đường số 01, Đường 02, Đường số 04, Đường 05 và khu vực phía Tây tiếp giáp đường số 8.

- Biệt thự song lập bố trí chủ yếu tại nhóm ở phía Đông của dự án, tiếp giáp Đường 01, Đường 02, Đường 03, Đường 04, Đường 05 và khu vực phía Tây tiếp giáp đường số 8.

- Biệt thự đơn lập bố trí tại trung tâm nhóm ở phía Bắc tiếp giáp đường số 5, đường số 6 và phía Tây trục đường số 8 và đường số 7.

c) Đất công viên cây xanh, thể dục thể thao (tổng diện tích khoảng 24.556,56 m², chiếm tỷ lệ 24,58 % diện tích toàn khu đất):

- Công viên cây xanh tập trung: bố trí xen kẽ giữa các nhóm ở, tổ chức bám theo địa hình đồi dốc của khu đất. Tổ chức các hình thức: Hoa viên, vườn hoa, lối đi

bộ, chòi nghỉ, tạo tiện nghi giải trí công cộng cho dân cư, tăng chất lượng cuộc sống và chất lượng môi trường khu dân cư.

- Khu thể dục thể thao: bố trí tại phía Tây Bắc, được kết hợp trong các công viên trung tâm, tổ chức các môn thể thao khuyến khích sự tham gia của cộng đồng dân cư như: cầu lông, quần vợt,...

- Cây xanh nhóm ở: Các không gian mở, vườn hoa trong phạm vi nhóm ở nằm xen kẽ giữa các dãy nhà biệt thự để tạo thêm diện tích công viên, phục vụ người dân.

Ngoài ra còn tổ chức trồng cây xanh thân mộc, tán rộng tạo bóng mát dọc theo các đường phố với các chủng loại cây: cây ngọc lan, cây sao đen, cây lim xẹt, cây xà cừ, gỗ mật đưa mảng xanh xuyên suốt trên toàn dự án.

4.2 Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất:

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng nhà ở	43.114,12	43,15
	Nhà ở biệt thự đơn lập	16.879,73	
	Nhà ở biệt thự song lập	11.026,30	
	Nhà ở liên kế	15.208,09	
2	Đất công cộng	4.568,66	4,57
	Thương mại - dịch vụ	3.378,86	
	Nhà hàng ăn uống	2.562,86	
	Trung tâm thương mại	816,00	
	Hành chính	337,06	
	Nhà trẻ- Mẫu giáo	852,74	
3	Đất cây xanh - TDTT	24.556,56	24,58
	Khu TDTT	1.478,29	
	Cây xanh nhóm ở	23.078,27	
4	Đất giao thông	25.881,54	25,90
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	1.789,12	1,79
	Tổng cộng	99.910	100

4.3 Các chỉ tiêu thiết kế kỹ thuật :

Thực hiện theo quy chuẩn Việt Nam hiện hành và các quy phạm xây dựng có liên quan. Một số chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cụ thể áp dụng cho đồ án :

- Chỉ tiêu sử dụng đất dân dụng: 83 - 99 m²/người.

- Các chỉ tiêu tầng cao, mật độ xây dựng, chiều cao công trình, số căn hộ và diện tích sàn như sau:

	Chức năng	Mật độ XD(%)	Tầng cao (tầng)	Chiều cao công trình (m)	Số căn hộ	Diện tích sàn (m ²)
1	Đất xây dựng nhà ở				264	84.450
	<i>Biệt thự đơn lập</i>	50%	3	12,5	60	25.320
	<i>Biệt thự song lập</i>	50%	3	13,5	56	16.540

	Nhà liên kế	70%	4	15,7	148	42.590
2	Đất công cộng					4.020
	Thương mại dịch vụ	40%	2-3			3.030
	Nhà hàng ăn uống	40%	2	7,5		2.050
	Trung tâm thương mại	40%	3	12,35		980
	Hành chính	30%	3	12,5		310
	Nhà trẻ - Mẫu giáo	40%	2	12,5		680
3	Đất cây xanh – TDTT					1.310
	Khu TDTT	10%	1			150
	Cây xanh nhóm ở	5%	1			1.160
4	Đất giao thông					
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	40%	1			716
	TỔNG CỘNG				264	90.496

Tổng số căn hộ khoảng 264 căn và tổng số diện tích sàn khoảng 90.496 m².

Các nội dung chi tiết kỹ thuật cụ thể về diện tích, tầng cao, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, cốt xây dựng,... của từng lô đất, của từng công trình được làm rõ trong hồ sơ thuyết minh tổng hợp và bản vẽ quy hoạch phân lô tỷ lệ 1/500.

- Tiêu chuẩn cấp nước : 180 lít/người/ngày.đêm.
- Tiêu chuẩn thoát nước : 100% lượng nước cấp.
- Tiêu chuẩn cấp điện : 1500 Kwh/người.năm.
- Chỉ tiêu rác thải : 1 – 1,2 kg/người.ngày.
- Chỉ tiêu : 1 máy/2 người.

Chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng của từng tuyến đường, khoảng lùi của các công trình thể hiện cụ thể tại bản vẽ Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

5.1. Hệ thống giao thông:

Trên cơ sở mạng đường chính của đô thị, hình thành hệ thống giao thông cho khu quy hoạch với các cấp đường:

Giao thông đối ngoại của dự án: Bao gồm tuyến đường nối liền khu vực quy hoạch với tổng thể giao thông vùng:

Khu vực phía Tây Bắc của dự án có tiếp giáp tuyến đường theo đồ án Quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư phục vụ tái định cư tại xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch - đường D7 có lộ giới 35m (Mặt đường rộng 15m; Vía hè 02 bên 10 x 2 = 20m);

Các tuyến đường chính trong dự án:

Gồm trục đường chính kết nối vuông góc với tuyến đường D7, liên hệ từ khu dân cư ra các khu vực xung quanh và ngược lại: Mặt cắt 1-1: lộ giới 17m (Lòng đường 5 x 2 = 10m; Hè đường 2 bên, 3 x 2 = 6m; Dải phân cách giữa rộng 1m);

Giao thông nội bộ của dự án:

Các mạng lưới đường nội bộ được kết nối thuận tiện với các tuyến đường chính. Các tuyến đường này có quy mô (mặt cắt 2-2): lộ giới 10m (Lòng đường 6m; Hè đường 2x2m = 4m);

Tại các giao lộ các trục đường chính của dự án bố trí hình thức kiến trúc công trình hài hòa với khu vực.

5.2 Quy hoạch san nền và thoát nước mưa:

- San nền: Khớp nổi cao độ với các khu vực phụ cận, thoát nước chung cho toàn khu vực trong khu đô thị và các khu vực phụ cận có cùng lưu vực và hệ thống thoát nước liên quan, đảm bảo hợp lý, kinh tế, tránh ngập úng cục bộ và khu vực lân cận. Khu vực thiết kế có địa hình khá bằng phẳng, cao độ trung bình từ (+3 ~ +21)m so với cote san nền +2,3m theo quy hoạch chung của huyện Nhơn Trạch nên không chịu ảnh hưởng của mực nước thủy triều.

- Thoát nước mưa: Khu vực quy hoạch chia làm 2 lưu vực thoát nước mưa do điều kiện địa hình dốc về 2 phía.

- Hệ thống thoát nước mưa trong khu vực được thiết kế riêng biệt với hệ thống thoát nước thải.

5.3 Quy hoạch hệ thống cấp điện:

- Nguồn điện cung cấp cho toàn bộ khu quy hoạch được lấy từ điểm đầu nối với đường dây trung thế 22 kV trên không hiện hữu trên đường 769 thuộc trạm 110/22-2x40MVA Long Thành. Tổng công suất biểu kiến: 1566KVA.

- Các trạm điện đều là trạm trong nhà hoặc trạm compact. Từ các trạm hạ thế có các phát tuyến 0,4kV dẫn đến các trạm tiêu thụ.

- Tất cả các tuyến dây, tuyến cáp đi ngầm.

- Chủ đầu tư liên hệ trực tiếp với các cơ quan chuyên ngành Cấp điện để thỏa thuận vị trí đầu nối và các chỉ tiêu kỹ thuật.

5.4 Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Nguồn nước: lấy từ mạng lưới cấp nước của nhà máy nước Nhơn Trạch đi theo đường 769 về khu dân cư. Trong tương lai nguồn cấp sẽ thay bằng nhà máy nước Thiện Tân, tuy nhiên mạng lưới cấp nước vẫn giữ nguyên.

- Nhu cầu: Tổng nhu cầu dùng nước $Q = 253,44 \text{ m}^3/\text{ng.đ.}$

- Mạng lưới cấp nước: Tổ chức mạng lưới đường ống dạng mạch vòng khép kín, đảm bảo khả năng cấp nước sinh hoạt và chữa cháy khi cần thiết.

- Chủ đầu tư liên hệ trực tiếp với các cơ quan chuyên ngành Cấp nước để thỏa thuận vị trí đầu nối và các chỉ tiêu kỹ thuật.

5.5 Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Nguồn: Từ mạng Viễn thông Đồng Nai – bưu điện huyện Nhơn Trạch tổ chức hệ thống dây cáp nội bộ đầu nối với các tủ cáp, hộp cáp trong khu vực.

- Nhu cầu sử dụng thuê bao: khoảng 450 thuê bao.

- Mạng lưới: Hệ thống cáp trong khu vực đi ngầm trong các tuyến công bố xây mới.

- Chủ đầu tư liên hệ trực tiếp với các cơ quan chuyên ngành Thông tin liên lạc để thỏa thuận vị trí đầu nối và các chỉ tiêu kỹ thuật.

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

- Tuân thủ theo hệ thống thoát nước chung tại khu vực.

- Lượng nước thải tính toán bằng 80% lượng nước cấp. Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng với hệ thống thoát nước mưa.

- Nước thải của khu vực dự án được thu gom về hai trạm xử cục bộ của dự án, 01 bố trí tại phía Tây Bắc, 01 bố trí tại phía Đông Bắc của dự án. Diện tích chiếm đất của mỗi trạm xử lý là 300m^2 .

- 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 định hướng quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch.

6. Các vấn đề khác liên quan

Căn cứ Văn bản số 7725/UBND-CNN ngày 07/11/2011 của UBND tỉnh về việc chủ đầu tư tự quản lý và vận hành khu dân cư sau khi dự án được hoàn thành và đưa vào sử dụng. Trong quá trình triển khai các bước tiếp theo của dự án, chủ đầu tư phối hợp với UBND huyện Nhơn Trạch để làm rõ: Các giải pháp quy định cụ thể của việc tự quản lý và vận hành dự án đảm bảo các quy định của pháp luật; Xác định các trách nhiệm của các bên có liên quan (chính quyền địa phương, chủ đầu tư và cộng đồng dân cư) nhằm tuân thủ các quy định về an ninh quốc phòng, an toàn phòng cháy chữa cháy, vận hành, bảo trì hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các vấn đề liên quan khác.

7. Phân đợt đầu tư và nguồn vốn thực hiện:

Dự án dự kiến thực hiện trong khoảng thời gian 5 năm, cụ thể như sau:

- Giai đoạn 1, từ 12/2012 đến 6/2013: đầu tư phần hạ tầng kỹ thuật, san nền, giao thông, hệ thống đường dây, đường ống kỹ thuật.
- Giai đoạn 2, từ 06/2013 đến 12/2014: đầu tư xây dựng khu biệt thự và nhà liên kế.
- Giai đoạn 3, từ 12/2014 đến 6/2015: đầu tư xây dựng các công trình công cộng, thương mại, dịch vụ, nhà trẻ,... và hoàn chỉnh toàn dự án.

Nguồn vốn thực hiện dự án: Vốn chủ đầu tư và các nguồn vốn huy động khác (việc huy động thực hiện theo quy định tại Điều 9 Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 và các quy định pháp luật có liên quan khác).

Điều 2. Trên cơ sở quy hoạch được duyệt, UBND huyện Nhơn Trạch, UBND xã Long Tân, UBND xã Phú Hội, Công ty Cổ phần Đầu tư PV2, Lãnh đạo 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, UBND huyện Nhơn Trạch chuyển các mốc giới theo nội dung quy hoạch ra thực địa, cùng UBND xã Long Tân, UBND xã Phú Hội quản lý xây dựng theo đúng nội dung 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 nổi hạ tầng chung tại khu vực.

5. UBND huyện Nhơn Trạch lập dự thảo Quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch, trình Sở Xây dựng thỏa thuận 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.

6. Chủ đầu tư lập thủ tục đề nghị chấp thuận đầu tư dự án phát triển nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 gửi các cấp có thẩm quyền phê duyệt theo đúng quy định.

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, Chủ tịch UBND huyện Nhơn Trạch, Chủ tịch UBND xã Long Tân, UBND xã Phú Hội, Lãnh đạo Công ty Cổ phần Đầu tư PV2, Lãnh đạo 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



Phạm Thị Mỹ Thanh