

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

Số: 3414 /QĐ-UBND

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

Đồng Nai, ngày 21 tháng 9 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu dân cư nhà ở xã hội tại phường Bình Đa, thành phố Biên Hòa,
tỉnh Đồng Nai**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và
Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;
Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;
Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy
hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;
Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của
Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của
Chính phủ quy định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-
CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy
hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy
định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 09 tháng 6 năm 2016 của Bộ
trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây
dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;
Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 3921/TTr-SXD
ngày 04 tháng 8 năm 2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư nhà ở xã hội tại phường Bình Đa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai với nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư nhà ở xã hội tại phường Bình Đa, thành phố Biên Hòa.



2. Phạm vi ranh giới và quy mô quy hoạch xây dựng

a) Vị trí: Xác định theo sơ đồ giới thiệu địa điểm do Cty TNHH Khảo sát và Xây dựng 6 lập, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai ký xác nhận ngày 23 tháng 12 năm 2014 và Phòng Quản lý đô thị ký xác nhận ngày 25 tháng 12 năm 2014, có phạm vi giới hạn như sau:

- Phía Bắc : Tiếp giáp đường quy hoạch.
- Phía Nam : Tiếp giáp khu dân cư hiện hữu.
- Phía Đông: Tiếp giáp khu dân cư hiện hữu.
- Phía Tây : Tiếp giáp đường Vũ Hồng Phô.

b) Quy mô diện tích: Khoảng 2,2977 ha.

c) Quy mô dân số: Khoảng 2.312 người.

d) Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500.

3. Tính chất và mục tiêu quy hoạch

a) Tính chất

Là khu dân cư nhà ở xã hội được xây dựng mới tại phường Bình Đa, thành phố Biên Hòa với các loại hình gồm: Cụm 3 tòa nhà chung cư - nhà ở xã hội (có kết hợp dịch vụ thương mại tại tầng 1 của các tòa nhà) và nhà phố liền kề (39 lô đã xây dựng). Khu dân cư có hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ, tổ chức quy hoạch khu ở theo tiêu chuẩn đô thị loại I, đáp ứng nhu cầu về chỗ ở cho người dân và các gia đình có thu nhập thấp tại khu vực.

b) Mục tiêu

- Xây dựng Khu dân cư nhà ở xã hội mới với hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh.

- 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, quản lý xây dựng và đầu tư xây dựng các công trình trên phạm vi đất quy hoạch.

- Tạo cơ sở cho việc lập dự án đầu tư các hạng mục hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo qui định.

4. Cơ cấu sử dụng đất dự kiến và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

Tuân thủ các quy định theo quy chuẩn, quy phạm xây dựng hiện hành và các quy phạm pháp luật có liên quan, cụ thể như sau:

a) Cơ cấu, tỷ lệ sử dụng đất dự kiến

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ chung (%)	Tỷ lệ riêng (%)
1	Đất ở	18.049,8	78,56	100,00

	- Đất nhà phố thương mại liền kề	3.612,4		20,01
	- Đất chung cư (đất nhà ở xã hội)	14.437,4		79,99
2	Đất cây xanh	801,3	3,49	
3	Đất giao thông + hạ tầng kỹ thuật	4.125,9	17,96	
Tổng cộng		22.977,0	100,00	

b) Chỉ tiêu sử dụng đất

- Đất ở cho toàn dự án : Khoảng 9,94 m²/người.
- Đất ở chung (nhà phố + chung cư) : Khoảng 7,81 m²/người.
- Đất ở chung cư (đất ở xã hội) : Khoảng 6,70 m²/người.
- Đất cây xanh : Khoảng 0,35 m²/người.
- Đất giao thông : Khoảng 1,79 m²/người.

c) Chỉ tiêu hệ thống hạ tầng kỹ thuật

- Chỉ tiêu cấp điện : 1500 Kwh/người.năm.
- Chỉ tiêu cấp nước : 150 lít/người/ngày.đêm
- Chỉ tiêu thoát nước : 100% lượng nước cấp.
- Chỉ tiêu rác thải : 1,0 kg/người/ngày.
- Thông tin liên lạc : 01 máy/ 02 người.

d) Mật độ xây dựng: 40 - 80% (tùy theo chức năng sử dụng đất).

đ) Tầng cao xây dựng

- Nhà phố thương mại liền kề (đã xây dựng): 04 tầng
- Nhà chung cư (Nhà ở xã hội): 01 hầm + 13 tầng nổi.

5. Nội dung lập quy hoạch

a) Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật; các quy định của quy hoạch chung có liên quan đến khu vực quy hoạch.

b) Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch xây dựng, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch.

c) Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch xây dựng về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình, khoảng lùi công trình đối với từng lô đất và trục đường; vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có); các vùng hạn chế xây dựng, vùng cấm xây dựng, vùng bảo tồn.

d) Xác định chiều cao, cốt sàn và trần tầng một; hình thức kiến trúc, hàng



rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo của các công trình và các vật thể kiến trúc khác cho từng lô đất; tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố và mặt nước trong khu vực quy hoạch.

đ) Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật được bố trí đến mạng lưới đường nội bộ, bao gồm các nội dung sau:

- Xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất;
- Xác định mạng lưới giao thông (kể cả đường đi bộ nếu có), mặt cắt, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng;
- Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô công trình nhà máy, trạm bơm nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết;
- Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp điện; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng;
- Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc;
- Xác định lượng nước thải, rác thải; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước thải, chất thải.

e) Đánh giá môi trường chiến lược

- Đánh giá hiện trạng môi trường về điều kiện địa hình; các vấn đề xã hội, cảnh quan thiên nhiên;

- Phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường; đề xuất hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường để đưa ra các giải pháp quy hoạch không gian, kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật tối ưu cho khu vực quy hoạch;

- Đề ra các giải pháp cụ thể giảm thiểu, khắc phục tác động đến môi trường khu dân cư và khu vực xung quanh khi triển khai thực hiện dự án.

g) Xác định các hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực để thực hiện, các vấn đề tổ chức thực hiện, danh mục các công trình xây dựng trong khu vực quy hoạch.

h) Dự thảo quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng.

6. Thành phần hồ sơ

Thực hiện theo nội dung theo Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch khu chức năng đặc thù.

7. Tổ chức thực hiện

a) Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bình Đa.

b) Nguồn vốn lập quy hoạch: Vốn chủ đầu tư.

c) Thời gian lập hồ sơ: 06 tháng kể từ khi nhiệm vụ quy hoạch được phê

duyet (không bao gồm thời gian thẩm định, phê duyệt hồ sơ).

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 3. 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; Thanh tra tỉnh; Chủ tịch UBND thành phố Biên Hoà, Chủ tịch UBND phường Bình Đa; Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bình Đa; Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng (KTN);
- Lưu: VT, KTN.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Cao Tiến Dũng

