ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 1661 /QĐ-UBND	*Đồng Nai, ngày 03 tháng 6 năm 2019*

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở công nhân khu công nghiệp tại xã Hiệp Phước và xã Phước Thiền, huyện Nhơn Trạch

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25/11/2014;

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

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;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của 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;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1700/TTr-SXD ngày 26/4/2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở công nhân khu công nghiệp tại xã Hiệp Phước và xã Phước Thiền, huyện Nhơn Trạch với các nội dung chính sau:

1. Phạm vi ranh giới: Xác định theo trích lục và đo chỉnh lý khu đất bản đồ địa chính số 61/TLBĐ, tỷ lệ 1/2000 do Công ty TNHH Khảo sát và Xây dựng 6 thực hiện ngày 03/6/2017 được Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh kiểm tra nội nghiệp ngày 07/6/2017, phạm vi giới hạn như sau:

a) Phía Đông : Giáp Khu nhà ở công nhân KCN (giai đoạn 1).

b) Phía Tây : Giáp khu cây xanh cách ly KCN.

c) Phía Nam : Giáp đường số 2.

d) Phía Bắc : Giáp đường số 1.

2. Quy mô lập quy hoạch

a) Quy mô diện tích : 100.000,0 m² (10 ha).

b) Quy mô dân số : Khoảng 3.500 người.

c) Tỷ lệ lập quy hoạch : 1/500.

3. Tính chất, mục tiêu

a) Là dự án đầu tư xây dựng mới Khu nhà ở công nhân khu công nghiệp, gồm các công trình: Y tế, giáo dục, thương mại dịch vụ; chung cư (nhà ở công nhân), nhà liên kế; 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 : 10,0 m²/người.
- Đất công cộng, dịch vụ đô thị : 6,6 m²/người.
- Đất cây xanh : 3,4 m²/người.

b) Mật độ xây dựng

Mật độ xây dựng toàn khu : ≤ 35%, trong đó:

- Nhà liên kế : ≤ 80%.
- Chung cư (nhà ở xã hội) : ≤ 60%.
- Công trình y tế, giáo dục : ≤ 40%.
- Công trình thương mại dịch vụ : ≤ 50%.
- Khu cây xanh : ≤ 05%.

c) Tầng cao xây dựng

- Nhà liên kế : 02 - 04 tầng.
- Chung cư (nhà ở công nhân) : 07 - 09 tầng.
- Công trình y tế, giáo dục, thương mại dịch vụ : ≤ 03 tầng.
- Công trình trong khu cây xanh : 01 tầng.

d) Chỉ tiêu hệ thống hạ tầng kỹ thuật

- Chỉ tiêu cấp nước : 100 - 120 lít/người/ngày.

- Chỉ tiêu thoát nước : 100% nước cấp.

- Chỉ tiêu cấp điện : 1.500 Kwh/người/năm.

- Chỉ tiêu rác thải : 1,0 - 2,0 kg/người/ngày.

5. Quy hoạch sử dụng đất, phân khu chức năng và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc

a) Quy hoạch sử dụng đất

Stt	Loại đất	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	34.775,3	34,78
	- Nhà liên kế	6.434,0	
	- Chung cư (nhà ở công nhân)	28.341,3	
2	Đất công cộng, dịch vụ	23.242,6	23,24
	- Trường tiểu học	11.933,8	
	- Công trình thương mại dịch vụ	8.283,7	
	- Công trình y tế	3.025,1	
3	Đất cây xanh	11.799,1	11,80
4	Đất hạ tầng kỹ thuật (tổng đài viễn thông)	120,0	0,12
5	Đất giao thông	30.063,1	30,06
	- Giao thông	29.059,4	
	- Bãi đậu xe	1.003,7	
	Tổng cộng	**100.000,0**	**100,0**

b) Quy hoạch phân khu chức năng: Với diện tích khoảng 100.000 m² được phân thành các khu chức năng chính sau

- Đất xây dựng nhà ở: Tổng diện tích khoảng 34.775,3 m² gồm 02 loại hình: Nhà liên kế, chung cư (nhà ở công nhân); trong đó:

+ Nhà liên kế: Tổng diện tích 6.434,0 m²; gồm 74 căn với mật độ xây dựng ≤ 80%, tầng cao xây dựng 02 - 04 tầng.

+ Chung cư (nhà ở công nhân): Tổng diện tích 28.341,3 m² với mật độ xây dựng ≤ 60%, tầng cao xây dựng 07 - 09 tầng.

- Đất công cộng, dịch vụ: Tổng diện tích khoảng 23.242,6 m² bao gồm:

+ Trường tiểu học: Diện tích 11.933,8 m² với mật độ xây dựng ≤ 40%, tầng cao xây dựng ≤ 03 tầng.

+ Công trình thương mại dịch vụ: Diện tích 8.283,7 m² với mật độ xây dựng ≤ 50%, tầng cao xây dựng ≤ 03 tầng.

+ Công trình y tế: Diện tích 3.025,1 m² với mật độ xây dựng ≤ 40%, tầng cao xây dựng ≤ 03 tầng.

- Đất cây xanh: Tổng diện tích 11.799,1 m² với mật độ xây dựng ≤ 05%, tầng cao xây dựng 01 tầng.

- Đất hạ tầng kỹ thuật (tổng đài viễn thông): Diện tích 120,0 m².

- Đất giao thông: Tổng diện tích 29.059,4 m², gồm đường giao thông và bãi đậu xe tập trung diện tích 1.003,4 m².

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		34.775,3			
	Nhà liên kế		6.434,0			74
	- Nhà liên kế 1	NLK-1	3.217,0	≤ 80	02 - 04	37
	- Nhà liên kế 2	NLK-2	3.217,0	≤ 80	02 - 04	37
	Chung cư (nhà ở công nhân)		28.341,3			
	- Chung cư	CC-9	14.166,6	≤ 45	07 - 09	
	- Chung cư	CC-10	14.174,7	≤ 45	07 - 09	
2	Đất công trình công cộng, dịch vụ		23.242,6			
	- Trường tiểu học	GD	11.933,8	≤ 40	≤ 03	
	- Công trình thương mại DV	DVTM	8.283,7	≤ 40	≤ 03	
	- Công trình y tế	YT	3.025,1	≤ 40	≤ 03	
3	Đất cây xanh	CX	11.799,1	≤ 05	01	
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	120,0			
5	Đất giao thông		30.063,1			
	- Giao thông		29.059,4			
	- Bãi đỗ xe tập trung	P	1.003,7			

6. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan - thiết kế đô thị

a) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Tổ chức không gian hình thành một khu ở hoàn chỉnh, phù hợp với hiện trạng tại khu vực, đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật với các khu vực lân cận.

- Hệ thống giao thông được tổ chức rõ ràng, gồm các trục giao thông chính vuông góc theo hướng Bắc - Nam và hướng Đông - Tây, đảm bảo khả năng lưu thông; tiếp cận thuận lợi giữa các khu chức năng trong dự án và giữa dự án với các khu vực lân cận.

b) Thiết kế đô thị

- Các điểm nhấn, tuyến cảnh quan đô thị:

+ Điểm nhấn cấp 1: Tổ hợp công trình chung cư (07 - 09 tầng) được bố trí ở phía Bắc dự án với hình thức kiến trúc hiện đại, tạo điểm nhấn cho khu quy hoạch.

+ Điểm nhấn cấp 2: Các công trình công cộng, dịch vụ kết hợp khu công viên tập trung của khu ở với các công trình kiến trúc nhỏ, sân bãi, các quảng trường, các tuyến đi bộ sẽ là nơi giao tiếp, nghỉ ngơi, thư giãn của người dân trong khu dân cư.

- Quy định chiều cao xây dựng công trình:

+ Nhà liên kế : ≤ 18 m.

+ Chung cư (nhà ở xã hội) : ≤ 45 m.

+ Công trình y tế, giáo dục, thương mại dịch vụ : ≤ 24 m.

+ Công trình trong khu cây xanh : ≤ 07 m.

- Quy định chỉ giới xây dựng công trình:

+ Khoảng lùi đối với nhà liên kế:

So với chỉ giới đường đỏ các trục đường : ≥ 2,5 m.

So với ranh đất phía sau : ≥ 1,5 m.

+ Khoảng lùi đối với công trình: Y tế, giáo dục, thương mại dịch vụ và chung cư.

So với chỉ giới đường đỏ các trục đường : ≥ 06 m.

So với ranh đất : ≥ 04 m.

- Quy định về hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo:

+ Đường nét và hình khối kiến trúc công trình: Hiện đại, sử dụng vật liêu thân thiện với môi trường. Các công trình phải tạo được không gian hài hòa trong cùng một dãy nhà (về hình thức mái, số tầng cao, khoảng lùi từng dãy nhà).

+ Màu sắc công trình kiến trúc phải phù hợp với kiến trúc, cảnh quan của khu vực. Không sử dụng màu phản quang, màu sẫm và màu đậm.

+ Về kiến trúc công trình và quản lý đầu tư xây dựng trong dự án được quy định cụ thể tại Quy định quản lý xây dựng kèm theo hồ sơ.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch giao thông

- Đường số 1 (mặt cắt 1-1): Lộ giới 24,0 m (lòng đường 8,0 m; vỉa hè hai bên 2 x 8,0 = 16,0 m).

- Đường N5, N7 (mặt cắt 2-2): Lộ giới 16,0 m (lòng đường 8,0 m; vỉa hè hai bên 2 x 4,0 = 8,0 m).

- Đường D4 (mặt cắt 2A-2A): Lộ giới 14,0 m (lòng đường 8,0 m; vỉa hè hai bên 2 x 3,0 = 6,0 m).

- Đường số 12 (mặt cắt 3-3): Lộ giới 24,0 m (lòng đường 8,0 m; vỉa hè hai bên 2 x 8,0 = 16,0 m).

- Đường N6 (mặt cắt 4-4): Lộ giới 22,0 m (lòng đường 12,0 m; vỉa hè hai bên 2 x 4,0 = 8,0 m; dải phân cách 2,0 m).

b) Quy hoạch san nền - thoát nước mưa

- 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, dốc theo địa hình tự nhiên; tạo độ dốc về phía các trục đường giao thông để thuận lợi cho việc thoát nước mưa.

- Hệ thống thoát nước mưa được đầu tư hoàn chỉnh với chế độ tự chảy; nước mưa được thu gom vào hố ga và cống đặt dọc một bên đường N5, N6, N7, D4 sau đó đấu nối vào hệ thống thoát nước mưa chung của KCN Nhơn Trạch 1 trên đường số 12 và đường số 12C thoát về hồ hoàn thiện. Cống thoát nước mưa bố trí dưới vỉa hè, sử dụng cống bê tông cốt thép có đường kính từ Ø600 đến Ø1000.

c) Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Nguồn cấp nước được lấy từ Nhà máy nước sạch công suất 33.500 m^3/ngày .đêm của Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1.

- Thiết kế mạng lưới cụt để cấp nước cho khu vực, đảm bảo cung cấp nước an toàn và liên tục. Sử dụng ống HDPE, được bố trí dưới vỉa hè dọc theo các trục đường với đường kính từ Ø50 đến Ø160.

- Trên các tuyến ống cấp nước, tại các ngã ba, ngã tư bố trí các họng lấy nước chữa cháy với bán kính phục vụ 100 ÷ 150 m/họng để thuận tiện cho việc chữa cháy.

- Tổng nhu cầu dùng nước là 800 m^3/ngày.đêm

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

- Hệ thống thoát nước thải được tách riêng với hệ thống thoát nước mưa. Toàn bộ nước thải từ các công trình được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại, sau đó được dẫn bằng hệ thống cống bê tông cốt thép đường kính D300 ÷ D400 dọc theo đường giao thông về hệ thống thoát nước thải chung của KCN Nhơn Trạch 1 trên đường số 12C dẫn về Trạm xử lý nước thải KCN Nhơn Trạch 1 công suất 10.000 m^3/ngày.đêm.

- Nước thải sau xử lý đạt cột B, QCVN 14:2008/BTNMT về nước thải sinh hoạt và Quyết định số 35/2015/QĐ-UBND ngày 19/10/2015 của UBND tỉnh về việc phân vùng môi trường tiếp nhận nước thải và khí thải công nghiệp trên địa bàn tỉnh trước khi thải ra nguồn tiếp nhận.

- Rác thải: Ký hợp đồng với đơn vị dịch vụ môi trường đô thị thu gom và đưa đi xử lý bằng xe chuyên dùng tại bãi xử lý theo quy hoạch chung.

đ) Quy hoạch hệ thống điện

- Nguồn điện cấp cho dự án được lấy từ tuyến trung thế 22 KV hiện hữu trên đường số 12. Xây dựng mới: Đường dây trung thế, đường dây hạ thế, trạm biến áp để cấp điện cho toàn dự án.

- Các tuyến trung thế, hạ thế, lưới điện chiếu sáng được đầu tư đồng bộ dọc các tuyến đường, ngầm dưới vỉa hè.

- Tổng nhu cầu cấp điện cho dự án là 6.860 kVA.

e) Quy hoạch hệ thống thông tin - liên lạc

- Nguồn tín hiệu chính được ghép nối theo định hướng chung tại khu vực.

- Đầu tư hệ thống cống bể ngầm, tủ cáp trong dự án đông bộ cùng với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác, để các doanh nghiệp (VNPT, FPT, Viettel,...) cung

cấp dịch vụ viễn thông đáp, ứng nhu cầu cư dân trong dự án.

- Tổng dung lượng là 2.150 thuê bao.

g) Đánh giá môi trường chiến lược

- Tuân thủ theo thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 về hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị.

- Dự án đầu tư xây dựng phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường, đánh giá môi trường chiến lược theo quy định của pháp luật.

8. Danh mục các hạng mục công trình cần đầu tư xây dựng trong dự án

a) Đầu tư xây dựng các tuyến đường giao thông khu ở kết nối với hệ thống giao thông đô thị.

b) Hoàn thiện từng bước hệ thống hạ tầng kỹ thuật cho các tuyến đường giao thông; đầu tư hệ thống đèn chiếu sáng, hệ thống cấp, thoát nước, cây xanh đường phố cho các tuyến đường theo quy hoạch trong phạm vi dự án.

c) Đầu tư xây dựng các công trình y tế, giáo dục, thương mại dịch vụ, công viên cây xanh,... phục vụ nhu cầu của cư dân trong phạm vi dự án.

9. Quy định quản lý

Ban hành quy định quản lý kèm theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở công nhân khu công nghiệp tại xã Hiệp Phước và xã Phước Thiền, huyện Nhơn Trạch gồm: 3 Chương và 11 Điều.

10. Tổ chức thực hiện, nguồn vốn thực hiện

a) Chủ đầu tư: Công ty TNHH MTV Phát triển đô thị và KCN IDICO.

b) Nguồn vốn thực hiện dự án: Vốn chủ sở hữu, vốn vay ngân hàng.

Điều 2. Trên cơ sở quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở công nhân khu công nghiệp tại xã Hiệp Phước và xã Phước Thiền, huyện Nhơn Trạch được duyệt, Công ty TNHH MTV Phát triển đô thị và KCN IDICO có trách nhiệm phối hợp cùng UBND huyện Nhơn Trạch, UBND xã Hiệp Phước và UBND xã Phước Thiền thực hiện:

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. Tổ chức lập, trình thẩm định và phê duyệt hồ sơ nhiệm vụ cắm mốc giới theo quy định. Phối hợp với UBND huyện Nhơn Trạch, UBND xã Hiệp Phước và UBND xã Phước Thiền tổ chức triển khai cắm các mốc lộ giới theo nội dung quy hoạch ra thực địa, quản lý xây dựng theo đúng nội dung hồ sơ đã được duyệt. Hồ sơ cắm mốc giới trước khi phê duyệt phải được Sở Xây dựng chấp thuận, đảm bảo tuân thủ đúng quy hoạch được duyệt và phù hợp với hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào.

3. Căn cứ vào quy hoạch chi tiết được duyệt, chủ đầu tư thực hiện lập các thủ tục tiếp theo trình cấp có thẩm quyền phê duyệt trước khi tổ chức thi công các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch; việc đầu tư xây dựng các hạng mục theo quy định hiện hành.

4. Trong quá trình lập dự án đầu tư 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 đấu nối hạ tầng chung tại khu vực.

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, Thông tin và Truyền thông; Giám đốc Công an tỉnh; Cục trưởng Cục Thuế; Chủ tịch UBND huyện Nhơn Trạch, Chủ tịch UBND xã Hiệp Phước, Chủ tịch UBND xã Phước Thiền; Giám đốc Công ty TNHH MTV Phát triển đô thị và KCN IDICO, Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 4;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng (CNN);
- Lưu: VT, CNN.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Võ Văn Chánh