

Số: ~~1784~~ QĐ-UBND

Vĩnh Cửu, ngày 25 tháng 5 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư đô thị
Trịnh Vũ Giáp tại xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai.
(Quy mô diện tích: 56,173,0m², Chủ đầu tư: Công ty TNHH BĐS Trịnh Vũ Giáp)

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

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 01/01/2019;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về việc quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 02/2017/TT-BXD ngày 01/3/2017 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về quy hoạch xây dựng nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 11/2017/QĐ-UBND ngày 15/3/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc ban hành Quy định về lập, thẩm định, phê duyệt và tổ chức thực hiện hồ sơ quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 4833/QĐ-UBND, ngày 15/9/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Quy hoạch nông thôn mới xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai đến năm 2020;

Căn cứ Quyết định số 3328/QĐ-UBND ngày 22/10/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận chủ trương đầu tư khu dân cư theo quy hoạch tại xã Thạnh Phú;

Căn cứ Quyết định số 544/QĐ-UBND ngày 25/02/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 634/QĐ-UBND ngày 28/02/2020 của UBND huyện Vĩnh Cửu về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư đô thị Trịnh Vũ Giáp tại xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu;

Căn cứ Văn bản số 1972/SXD-QLQHKT ngày 22/4/2020 của Sở xây dựng về việc đóng góp ý kiến đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư đô thị Trịnh Vũ Giáp tại xã Thạnh Phú;

Căn cứ Báo cáo tổng hợp kết quả thực hiện việc lấy ý kiến cơ quan, tổ chức và cộng đồng dân cư về nội dung đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai.

4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật áp dụng; Phân khu chức năng - Quy hoạch sử dụng đất:

4.1. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật áp dụng:

*** Chỉ tiêu sử dụng đất:**

- Đất ở: : 23 – 26 m²/người
- Đất công trình TMDV: : 01 – 02 m²/người
- Đất cây xanh công viên: : 07 – 09 m²/người
- Đất giao thông – HTKT : 20 – 23 m²/người

*** Tỷ lệ sử dụng đất:**

- Đất ở: : 40 - 60%
- Đất công trình TMDV: : ≥ 02%.
- Đất cây xanh công viên: : ≥ 10%.
- Đất giao thông: : 25 - 40%.

*** Mật độ xây dựng và số tầng – chiều cao xây dựng, khoảng lùi (CGXD):**

Stt	Tên hạng mục công trình	MĐXD (%)	Tầng cao (số tầng)	Chiều cao (m)	Khoảng lùi (m)		
					Mặt Trước	Mặt sau	Mặt bên
1	Nhà liên kế	75-90	1-4	≤ 18	2-3	1-1.6	0
2	Công trình TMDV	45-60	1-5	≤ 22	6-12	2	4
3	Khu CXCVC - Mặt nước	≤ 05	≤ 01	≤ 07	2-12	2-6	2-6

*** Chỉ tiêu hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

- Tiêu chuẩn cấp điện : 1000 - 1200 kwh/người/năm.
- Tiêu chuẩn cấp nước : 150 - 180 lít/người/ngày.
- Tiêu chuẩn nước thải : 80% lượng nước cấp.
- Tiêu chuẩn thải rác : 0,8 – 1,0 kg/người/ngày.
- Tiêu chuẩn thông tin liên lạc : 0,5 máy/người.

4.2. Phân khu chức năng:

a. Đất khu ở:

- Diện tích đất là 24.963,0 m², chiếm tỷ lệ 44,47% tổng diện tích dự án; được bố trí thành 271 lô đất, chủ yếu loại hình kiến trúc là nhà ở liên kế có diện tích, kích thước mỗi lô khoảng từ 78,16m² - 143,59m², chiều rộng tối thiểu mỗi lô đất ≥ 05m. Mật độ xây dựng từ 75 - 90%, tầng cao từ 01 - 04 tầng và tổ chức thành 12 nhóm ở.

- Nhà ở xã hội: thực hiện theo quy định tại Nghị định 100/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

b. Đất công trình công cộng TMDV (thương mại dịch vụ hỗn hợp):

Tổng diện tích đất là 1.246,0 m², chiếm tỷ lệ 2,22% tổng diện tích dự án. Mật độ xây dựng từ 45 – 60%, tầng cao từ 01 - 05 tầng. Được bố trí tại góc ngã 3 phía Tây Bắc của khu đất, với loại hình kiến trúc công trình công cộng Thương mại Dịch vụ Hỗn hợp (chủ yếu dịch vụ kinh doanh Thương mại và Giáo dục).

- Phía Tây giáp đường D0 (đường theo quy hoạch): Lộ giới 26m (6m - 14m - 6m).

b. Giao thông Nội bộ:

- Đường (D1; D2; D3; D4; D5): Mặt cắt (1-1) lộ giới 20,0m (4m-12m-4m); Lòng đường 12,0m; Vĩa hè 2x4,0m (02 bên, mỗi bên 4,0m);

- Đường N1: Mặt cắt (2-2) lộ giới 16,0m (0m-12m-4m); Lòng đường 12,0m; Vĩa hè 01 bên 1x4,0m (01 bên còn lại là dây cây xanh phân cách);

- Đường N2 (1/2 dự án đường theo quy hoạch phía Nam thuộc dự án): Mặt cắt (3-3) lộ giới 14,0m (4m-6m-4m); Lòng đường 6,0m; Vĩa hè 2x4,0m (mỗi bên 4,0m, 02 bên);

5.3. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa:

- Mạng lưới cống: Sử dụng cống bê tông cốt thép làm hệ thống thoát nước mưa cho toàn khu. Trên các tuyến cống bố trí hố ga thu nước khoảng cách trung bình 25 – 30m. Các tuyến cống thoát nước đặt dưới lòng đường được tính với tải trọng H30 – XB80. Cống đầu tuyến có tiết diện D600; Cống cuối tuyến D800. Lưu lượng tại cửa xả ra mương đất: $Q_{cx} = 0.98 \text{ m}^3/\text{s}$.

5.4. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

a. Nhu cầu dùng nước: $130 \text{ m}^3/\text{ngày}$

b. Nguồn cấp: Hiện nay khu vực xã đang sử dụng nguồn nước từ nhà máy nước Thiện Tân qua đường ống D200mm tăng áp Thiện Tân. Nguồn nước cấp cho dự án được lấy từ hệ thống cấp nước của xã thông qua ống chuyển tải D200 trên đường TL768.

c. Giải pháp cấp nước:

- Cấp nước sinh hoạt: Ống cấp nước sử dụng loại ống HDPE. Các tuyến ống được bố trí trên lề đường nằm phía trước các lô đất để thuận tiện cho việc cấp nước vào hộ tiêu thụ, chiều sâu chôn ống trung bình 0,7m tính từ mặt vĩa hè hoàn thiện đến đỉnh ống. Đường ống chính cấp nước chính từ nguồn vào: D160 mm. Đường ống nhánh cấp nước đến các công trình: D110 – D63 mm.

- Nước phòng cháy chữa cháy: Nước phòng cháy chữa cháy được lấy nước từ mạng lưới cấp nước sinh hoạt. Bố trí các trụ PCCC dọc theo các tuyến ống trên toàn mạng lưới, khoảng cách giữa 2 trụ không vượt quá 150m.

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

5.5. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải:

a. Mạng lưới cống:

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

- Nước thải sinh hoạt của từng hộ được xử lý qua bể tự hoại 03 ngăn cơ bản đã sạch sau đó đấu nối vào hệ thống cống thu gom và thoát về trạm xử lý nước thải đặt ở góc phía Tây dự của dự án, tại đây sau khi xử lý mới thoát ra hệ thống thoát nước chung của khu vực.

Giáp, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có 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, cung nghiêm chính thực hiện theo quy hoạch đã phê duyệt.

2. Chủ đầu tư có trách nhiệm phối hợp với phòng Kinh tế và Hạ tầng chuyên các mốc giới theo nội dung quy hoạch ra thực địa, cùng UBND xã Thạnh Phú quản lý xây dựng theo hồ sơ quy hoạch được phê duyệt.

3. 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. Liên hệ với các ngành chuyên môn để xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật phù hợp đầu nối với hệ thống 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 huyện, Trưởng các phòng: Kinh tế Hạ tầng, Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Thạnh Phú, Giám đốc Công ty TNHH Bất Động Sản Trịnh Vũ Giáp, Thủ trưởng các đơn vị và các nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. / *ll* /

Nơi nhận:

- Như điều 4;
- UBND tỉnh;
- Các Sở ngành có liên quan;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND huyện;
- C,PVP HĐND&UBND huyện; *ll*
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



ll
Phạm Minh Phước