

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư tại phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BIÊN HÒA

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 Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

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

Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 1 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ về lập 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 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Văn bản số 5415/UBND-KTN ngày 01 tháng 6 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc thẩm quyền thẩm định, phê duyệt Nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 các khu tái định cư phục vụ dự án đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu;

Theo đề nghị của Trưởng Phòng Quản lý Đô thị thành phố Biên Hòa tại Tờ trình số 1193/TTr-PQLĐT.XD ngày 17 tháng 5 năm 2023 và Văn bản số 1161/PQLĐT.XD ngày 22 tháng 5 năm 2023; Thực hiện theo chỉ đạo của Chủ tịch UBND tỉnh tại Cuộc họp ngày 09 tháng 6 năm 2023 (theo Giấy mời số 412/GM-UBND ngày 08 tháng 6 năm 2023) về Tình hình thực hiện giải phóng mặt bằng và công tác chuẩn bị khởi công các dự án đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu và đường Vành đai 3 Thành phố Hồ Chí Minh đoạn đi qua địa bàn tỉnh.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư tại phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai với các nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư tại phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

2. Vị trí giới hạn và quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch.

a) Phạm vi, ranh giới khu đất: Xác định theo Sơ đồ vị trí khu đất số 6527/2022 tỷ lệ 1/2.000 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện ngày 01 tháng 7 năm 2022.

b) Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch:

- Quy mô diện tích : 493.271,0 m².

- Quy mô dân số : Khoảng 8.000 người.

- Tỷ lệ lập quy hoạch : 1/500.

3. Tính chất, mục tiêu nghiên cứu.

a) Là Khu tái định cư được xây dựng mới thuộc phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa để bố trí tái định cư cho người dân trong vùng dự án đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu

b) Xác lập cơ sở để tiến hành triển khai các bước tiếp theo của dự án và làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý xây dựng theo quy hoạch.

4. 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 phạm vi ranh giới, diện tích, tính chất khu vực lập quy hoạch.

c) Xác định chỉ tiêu cơ bản về dân số; chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch.

d) Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Trên cơ sở đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 phân khu C3 theo quy hoạch chung thành phố Biên Hòa được phê duyệt; đề xuất các khu chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị 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.

đ) 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.

e) Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị được bố trí đến mạng lưới đường nội bộ, 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 và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hóa quy hoạch chung, quy hoạch phân khu về vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe (Trên cao, trên mặt đất và ngầm).

- Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô 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 năng lượng; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế, đường dây hạ thế và chiếu sáng đô thị.

- 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 bẩn, chất thải.

g) Đánh giá môi trường chiến lược:

- Đánh giá hiện trạng môi trường về điều kiện địa hình; các vấn đề xã hội, văn hóa, 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 cảnh quan 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 đô thị khi triển khai thực hiện quy hoạch.

- Lập kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý và quan trắc.

h) Xác định những hạng mục công trình ưu tiên đầu tư và nguồn lực để thực hiện; các vấn đề về tổ chức thực hiện; danh mục các công trình xây dựng.

i) Dự thảo Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết.

5. Các chỉ tiêu áp dụng: Căn cứ đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000

phân khu C3 theo quy hoạch chung thành phố Biên Hòa được duyệt; Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD về quy hoạch xây dựng, các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành và quy phạm pháp luật có liên quan; Biên bản Kết luận Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng tỉnh; các chỉ tiêu áp dụng như sau:

a) Chỉ tiêu sử dụng đất:

Stt	Loại đất	Chỉ tiêu (m ² /người)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở (Nhà liên kế)	25 - 30	
2	Đất công trình dịch vụ - công cộng	≥ 3,0	
3	Đất sân chơi	≥ 0,5	
4	Đất sân luyện tập thể thao	≥ 0,5	
5	Đất cây xanh	≥ 3,0	
6	Đất hạ tầng kỹ thuật	≥ 0,1	
7	Đất giao thông		≥ 23

b) Chỉ tiêu mật độ xây dựng, tầng cao và chiều cao xây dựng công trình:

- Mật độ xây dựng gộp tối đa ≤ 60%.

- Mật độ xây dựng thuần tối đa theo diện tích lô đất; tầng cao và chiều cao xây dựng công trình:

Stt	Công trình	MĐXD (%)	Tầng cao (tầng)	Chiều cao (m)
1	Nhà liên kế	≤ 90	2 - 6	≤ 24
2	Trường mầm non	≤ 40	≤ 2	≤ 15
3	Trường tiểu học	≤ 40	≤ 3	≤ 18
5	Trường trung học cơ sở	≤ 40	≤ 4	≤ 21
5	Công trình y tế	≤ 40	≤ 3	≤ 18
6	Công trình thương mại - dịch vụ	Theo Bảng 2.10 QCVN 01:2021/BXD	≤ 3	≤ 18
7	Công trình văn hóa - thể thao	≤ 40	≤ 3	≤ 18
8	Khu cây xanh	≤ 05	1	≤ 7

Lưu ý: Tầng cao các công trình trên không bao gồm tầng hầm.

c) Chỉ giới xây dựng công trình:

- Nhà liên kế: Tùy theo từng tuyến đường sẽ có quy định khoảng lùi xây dựng cho phù hợp trong đồ án quy hoạch chi tiết.

- Công trình dịch vụ - công cộng:

+ Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ các trục đường: ≥ 6 m.

+ Khoảng lùi so với ranh đất: ≥ 4 m (Đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy và chữa cháy).

d) Chỉ tiêu hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- Chỉ tiêu cấp điện : 1.000 - 2.100 kWh/người/năm.
- Chỉ tiêu cấp nước : 150 - 200 lít/người/ngày.
- Chỉ tiêu thoát nước : 100% lượng nước cấp.
- Chỉ tiêu rác thải : 1,0 - 1,5 kg/người/ngày.
- Chỉ tiêu thông tin liên lạc:
- + Thuê bao cố định (Điện thoại, internet có dây) : 1 thuê bao/2 người.
- + Thuê bao truyền hình cáp : 1 thuê bao/1 hộ.
- + Mạng thông tin di động đảm bảo phủ sóng toàn bộ khu vực quy hoạch.

6. Các yêu cầu khác trong quá trình lập đồ án quy hoạch.

a) Rà soát, cập nhật các định hướng quy hoạch đã được xác định trong đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 phân khu C3 theo quy hoạch chung thành phố Biên Hòa được duyệt, đảm bảo nguyên tắc tuân thủ theo Điều 5 Luật quy hoạch đô thị và Điều 14 Luật Xây dựng được sửa đổi, bổ sung tại khoản 3 Điều 28 Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14.

b) Chủ đầu tư lập đồ án quy hoạch có trách nhiệm liên hệ với Sở Xây dựng - Cơ quan thường trực Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng tỉnh để thống nhất chỉ tiêu sử dụng đất cây xanh ($m^2/người$), đảm bảo phù hợp với Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD, làm cơ sở để lập, trình thẩm định và phê duyệt đồ án quy hoạch theo quy định.

c) Hệ thống công trình dịch vụ - công cộng phải phù hợp theo Bảng 2.4: Quy mô tối thiểu của các công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD áp dụng với đô thị loại I, đảm bảo bán kính phục vụ theo quy định. Quy mô các công trình giáo dục phải đạt tiêu chuẩn theo quy định của Bộ Giáo dục và Đào tạo. Đảm bảo diện tích đất y tế để UBND thành phố Biên Hòa đầu tư xây dựng Trạm y tế phường Phước Tân trong phạm vi dự án.

d) Cập nhật tuyến đường dây 110kV thuộc dự án Trạm biến áp 110kV Khu đô thị Long Hưng và hướng tuyến đường dây đầu nối đã được UBND tỉnh thỏa thuận tại Văn bản số 7971/UBND-CNN ngày 12/7/2019 (đi qua các tuyến đường giao thông trục chính của khu tái định cư). Trên cơ sở đó, tính toán mặt cắt chi tiết các tuyến đường giao thông, đặc biệt là các dải phân cách đảm bảo việc bố trí các trụ điện cho đường dây 110kV đi dọc theo các tuyến đường giao thông trong dự án; tính toán khoảng cách ly, hành lang an toàn phù hợp theo quy định và có giải pháp phân khu chức năng, quy hoạch sử dụng đất hiệu quả, đảm bảo không gian, kiến trúc cảnh quan của dự án và đô thị.

e) Tính toán quy mô, công suất trạm xử lý nước thải phù hợp theo quy chuẩn, quy định hiện hành. Trên cơ sở đó, bố trí tại vị trí có địa hình san nền phù hợp, tổ chức vùng cây xanh cách ly đảm bảo các quy định về an toàn, vệ sinh môi trường và cảnh quan chung của dự án.

g) Trong quá trình lập đồ án quy hoạch phải cập nhật lộ giới tuyến đường, đảm bảo gắn kết đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật tại khu vực; liên hệ với các chuyên ngành: Giao thông, cấp điện, cấp nước, thông tin truyền thông, phòng cháy chữa cháy,... để thỏa thuận vị trí đấu nối và các chỉ tiêu thiết kế kỹ thuật.

7. Thành phần hồ sơ: Hồ sơ trình duyệt chính thức thực hiện theo Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn.

8. Tổ chức thực hiện.

a) Chủ đầu tư lập đồ án quy hoạch: Phòng Quản lý đô thị thành phố Biên Hòa.

b) Cơ quan thẩm định: Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng thành phố Biên Hòa.

c) Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa.

d) Thời gian lập, trình duyệt: 06 tháng từ khi nhiệm vụ quy hoạch được duyệt.

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

Điều 3. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân - Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa; Trưởng các Phòng: Quản lý đô thị, Tài chính Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường, Kinh tế, Giáo dục và Đào tạo, Y tế, Văn hóa và Thông tin; Trưởng Công an thành phố Biên Hòa; Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Phước Tân; 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 PCT/UBND TP;
- Chánh, các PVP/HĐND và UBND TP;
- Lưu: VT, KTN.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Đỗ Khôi Nguyên