

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI

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

Số: 2527/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 13 tháng 8 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu dân cư theo quy hoạch tại thị trấn Long Thành, huyện Long Thành**

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 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

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 Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án nhiệm vụ quy hoạch 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 2786/TTr-SXD ngày 05/7/2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại thị trấn Long Thành, huyện Long Thành với các nội dung như sau:

1. Vị trí, quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch

a) Vị trí: Xác định theo Quyết định chủ trương đầu tư số 1164/QĐ-UBND ngày 04/4/2018 của UBND tỉnh (kèm theo Sơ đồ thỏa thuận địa điểm tỷ lệ 1/1.000 do UBND huyện Long Thành xác nhận ngày 24/3/2011), có ranh giới giới hạn như sau:

- Phía Bắc : Giáp Cao tốc tp. Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây.
- Phía Nam : Giáp rạch và một phần dân cư hiện hữu dọc đường ĐT 769.
- Phía Đông : Giáp hành lang lưới điện cao thế 220kV và 110kV.
- Phía Tây : Giáp sông Đồng Môn.

b) Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch

- Quy mô diện tích : Khoảng 407.677 m².
- Quy mô dân số : Khoảng 11.000 - 12.000 dân.
- Tỷ lệ lập quy hoạch : 1/500.

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

a) Tính chất

Là khu dân cư theo quy hoạch được xây dựng mới nhằm đáp ứng nhu cầu về nhà ở tại khu vực, gồm: Nhà ở riêng lẻ; nhà ở chung cư; công trình công cộng, thương mại - dịch vụ; công viên cây xanh - thể dục thể thao; mặt nước với hệ thống giao thông, hạ tầng kỹ thuật được đầu tư xây dựng mới đồng bộ.

b) Mục tiêu

- Cụ thể hóa chủ trương đầu tư xây dựng Khu dân cư tại thị trấn Long Thành, phù hợp định hướng quy hoạch chung thị trấn Long Thành, góp phần thực hiện chủ trương phát triển đô thị theo đúng quy hoạch.

- Đảm bảo cho quá trình đô thị hóa đạt hiệu quả cao, bảo vệ môi trường và đáp ứng yêu cầu về phòng cháy chữa cháy, nâng cao điều kiện sống cho người dân.

- Tạo cơ sở pháp lý cho việc tiến hành triển khai quy hoạch, quản lý quy hoạch và đầu tư xây dựng.

- Phục vụ công tác chuẩn bị đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật và các công trình kiến trúc thuộc dự án.

3. Nội dung lập quy hoạch

a) Căn cứ lập điều chỉnh quy hoạch

- Thực hiện theo nội dung Luật Quy hoạch đô thị; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch; 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; Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 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; các quy định pháp luật khác có liên quan.

- Căn cứ nội dung đồ án quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 thị trấn Long Thành được phê duyệt; đồng thời thu thập các tài liệu số liệu, khảo sát đo đạc hiện trạng, phân tích đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng, dân cư, kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật,... Dựa trên các nhu cầu thực tế và các định hướng phát triển trong tương lai, lựa chọn các mô hình ở, giải pháp nhà ở, giải pháp tổ chức, công trình công cộng,... hình thành cơ sở phát triển đô thị.

b) Các nội dung chính cần nghiên cứu

- Xác định các nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đối với các khu chức năng, các không gian đặc trưng và cấu trúc đô thị tại khu vực lập quy hoạch chi tiết, đảm bảo phát triển ổn định bền vững.

- Xác định khung kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đảm bảo phát triển ổn định, bền vững trên cơ sở quy hoạch chung thị trấn Long Thành được duyệt.

- Xác định tính chất, chức năng, cơ cấu phân khu chức năng sử dụng đất và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu về sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chung xây dựng tại khu vực: giao thông, hệ thống cấp nước và vệ sinh môi trường, cấp điện, thông tin liên lạc,...

- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật; nguồn cung cấp và giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật đến các trục đường phố:

+ Cập nhật hệ thống hạ tầng kỹ thuật phù hợp theo định hướng quy hoạch chung và các dự án hạ tầng đã được phê duyệt, đang triển khai thực hiện tại khu vực.

+ Xác định mạng lưới đường giao thông, lộ giới, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng đối với hệ thống công trình ngầm.

+ Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước, mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật cần thiết.

+ Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp điện, vị trí, quy mô, các trạm phân phối, mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng đô thị.

+ Xác định hệ thống thoát nước mưa, nước bẩn.

- Quy hoạch hệ thống cây xanh và không gian mở đô thị.

- Đánh giá môi trường chiến lược: Đánh giá hiện trạng và môi trường tự nhiên, khí tượng thủy văn, địa chất, về chất lượng nguồn nước, không khí, nước thải, các vấn đề về dân cư xã hội,... Phân tích dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến sự phát triển kinh tế xã hội và môi trường đô thị, đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường,...

- Phân đợt đầu tư xây dựng, xác định danh mục các công trình xây dựng, các công trình ưu tiên thực hiện, nguồn lực thực hiện và tổ chức thực hiện.

- Quy định quản lý theo hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt.

4. Các chỉ tiêu áp dụng trong quá trình lập đồ án quy hoạch

Thực hiện theo quy chuẩn, quy phạm Việt Nam hiện hành và các quy định pháp luật có liên quan:

a) Các chỉ tiêu sử dụng đất

- | | |
|-------------------------|---------------------------------|
| - Đất ở | : 13 - 15 m ² /người |
| - Đất công cộng dịch vụ | : 03 - 05 m ² /người |
| - Đất cây xanh | : 05 - 08 m ² /người |



- Đất giao thông nội khu : 05 - 08 m²/người

b) Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

- Tiêu chuẩn cấp nước : 150 - 180 lít/người/ngày đêm

- Tiêu chuẩn thoát nước : 80% nước cấp

- Tiêu chuẩn cấp điện : 1.500 kwh/người/năm

- Tiêu chuẩn rác thải : 1,0 - 1,2 kg/người/ngày

- Tiêu chuẩn thông tin liên lạc : 0,5 máy/người

c) Các chỉ tiêu quản lý quy hoạch kiến trúc

- Mật độ xây dựng:

+ Mật độ xây dựng gộp toàn khu : $\leq 35 \%$

+ Nhà ở riêng lẻ thấp tầng : 50 - 60 %

+ Nhà ở chung cư (nhà ở xã hội) : $\leq 50\%$

+ Công trình hỗn hợp cao tầng : Khối đế $\leq 60 \%$; khối tháp $\leq 40\%$

+ Công trình công cộng : $\leq 60 \%$

+ Công trình thương mại dịch vụ : $\leq 60 \%$

- Tầng cao xây dựng:

+ Nhà ở riêng lẻ thấp tầng : ≤ 03 tầng

+ Nhà ở chung cư (nhà ở xã hội) : ≤ 07 tầng

+ Công trình hỗn hợp cao tầng : khối đế ≤ 03 tầng; khối tháp ≤ 15 tầng

+ Công trình công cộng : ≤ 06 tầng

+ Công trình thương mại dịch vụ : ≤ 06 tầng

- Khoảng lùi xây dựng:

+ Nhà ở riêng lẻ thấp tầng:

Khoảng lùi phía trước so với chỉ giới đường đỏ : ≥ 03 m

Khoảng lùi phía sau : ≥ 01 m

+ Nhà ở chung cư (nhà ở xã hội):

Khoảng lùi phía trước so với chỉ giới đường đỏ : ≥ 06 m

Khoảng lùi phía sau so với ranh đất : ≥ 04 m

+ Công trình hỗn hợp, công cộng, thương mại dịch vụ:

Khoảng lùi phía trước so với chỉ giới đường đỏ : ≥ 06 m

Khoảng lùi phía sau so với ranh đất : ≥ 04 m

+ Khoảng lùi xây dựng đối với sông Đồng Môn : ≥ 20 m

+ Khoảng lùi xây dựng đối với rạch : ≥ 05 m

5. Thành phần hồ sơ

Hồ sơ trình duyệt chính thức cần thực hiện theo 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 và các quy định khác có liên quan.

7. Tổ chức thực hiện

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Long Thành Riverside.
- Nguồn vốn lập quy hoạch: Vốn chủ đầu tư và vốn vay.
- Thời gian lập và trình duyệt đồ án quy hoạch: 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 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; Chủ tịch UBND huyện Long Thành, Chủ tịch UBND thị trấn Long Thành, Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Long Thành Riverside; 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
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



GONG NAI