

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

Số: 3713 /QĐ-UBND

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

Đồng Nai, ngày 09 tháng 10 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt nhiệm vụ Điều chỉnh Quy hoạch chung xây
dựng tỷ lệ 1/5000 thị trấn Tân Phú, huyện Tân Phú,
tỉnh Đồng Nai đến năm 2030**

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 Xây dựng ngày 18 tháng 6 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 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;*

*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 3925/TTr-SXD
ngày 29 tháng 6 năm 2020 và Văn bản số 5170/SXD-QLQHKT ngày 30 tháng 9
năm 2020.*

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt nhiệm vụ Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 thị trấn Tân Phú, huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai đến năm 2030 với nội dung sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 thị trấn Tân Phú, huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai đến năm 2030.

2. Phạm vi, ranh giới lập điều chỉnh quy hoạch:

a) Phạm vi lập điều chỉnh quy hoạch trong phạm vi ranh giới toàn thị trấn Tân Phú. Tổng diện tích tự nhiên 809,39 ha. Ranh giới tứ cận như sau:

- Phía Bắc : Giáp xã Phú Lộc.
- Phía Nam : Giáp xã Trà Cỏ.
- Phía Đông : Giáp xã Phú Xuân.
- Phía Tây : Giáp huyện Định Quán.

b) Giai đoạn lập quy hoạch:

- Ngắn hạn : Đến năm 2025.
- Dài hạn : Đến năm 2030.

c) Tỷ lệ lập quy hoạch : 1/5000.

3. Mục tiêu lập điều chỉnh quy hoạch:

a) Cụ thể hoá chủ trương phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Đồng Nai và huyện Tân Phú, nhằm tạo điều kiện đẩy nhanh quá trình phát triển kinh tế của huyện và thị trấn một cách bền vững.

b) Xây dựng thị trấn Tân Phú thành một đô thị hiện đại có cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ và đạt tiêu chuẩn đô thị loại IV đến năm 2030.

c) Làm cơ sở để đầu tư các dự án phát triển kinh tế xã hội phù hợp theo các giai đoạn phát triển.

d) Làm cơ sở để hướng dẫn các ngành trong việc lập các dự án quy hoạch, chương trình đầu tư và hoạch định các chính sách phát triển, quản lý đô thị phù hợp theo các giai đoạn.

4. Tính chất khu vực lập quy hoạch: Là Đô thị loại IV, trung tâm vùng kinh tế sinh thái phía Bắc tỉnh Đồng Nai; Trung tâm chính trị, kinh tế, văn hóa, khoa học – kỹ thuật của huyện Tân Phú; Trung tâm Thương mại – Dịch vụ vùng kinh tế sinh thái phía Bắc; Cửa ngõ giao thương với vùng Tây Nguyên và Nam Trung Bộ.

5. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật: Áp dụng các chỉ tiêu của hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật của đô thị loại IV theo Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25 tháng 5 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về Phân loại đô thị và theo nhiệm vụ quy hoạch đã được duyệt.

a) Chỉ tiêu về sử dụng đất:

- Chỉ tiêu đất xây dựng đô thị : 120 – 150 m²/người;
- Chỉ tiêu đất dân dụng : 61 – 78 m²/người, trong đó:
- + Chỉ tiêu sử dụng đất ở đô thị : 41 – 50 m²/người;
- + Chỉ tiêu đất công trình công cộng : 03 – 04 m²/người;

- + Chỉ tiêu đất cây xanh : 05 – 07 m²/người;
 + Chỉ tiêu đất giao thông : 12 – 17 m²/người.

b) Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật: Áp dụng các chỉ tiêu của hệ thống hạ tầng kỹ thuật của đô thị loại IV.

Stt	Hạng mục	ĐVT	Năm tính	
			2020-2025	2025-2030
1	Giao thông:			
	- Mật độ đường giao thông (tính đến đường có chiều rộng phần xe chạy $\geq 7,5\text{m}$)	km/km ²	≥ 06	≥ 08
	- Tỷ lệ đất giao thông/đất xây dựng	%	≥ 12	≥ 16
	- Diện tích đất giao thông tính trên dân số	m ² /người	≥ 07	≥ 09
	- Tỷ lệ vận tải hành khách công cộng	%	≥ 03	≥ 05
2	Cấp nước:			
	Tiêu chuẩn cấp nước đô thị	l/người/ngày	120	120
	- Tỷ lệ cấp nước	%	100	100
	- Tiêu chuẩn cấp nước công nghiệp	m ³ /ha	35	35
3	Thoát nước bẩn, CTR và nghĩa trang:			
	- Tiêu chuẩn nước thải dân dụng	% cấp nước	80%	80%
	- Tiêu chuẩn nước thải công nghiệp		80%	80%
	- Thu gom chất thải rắn:	m ³ /ha	1,0	1,0
	+ Tiêu chuẩn chất thải rắn phát sinh	(kg/ng/ngày)	≥ 90	100
	+ Tỷ lệ thu gom CTR công nghiệp	%	2 tấn/ha/70% diện tích	100
4	Cấp điện:			
	- Tiêu chuẩn cấp điện dân dụng cho đô thị	KW/ng/năm	1.000	1.000
	- Tiêu chuẩn cấp điện Công cộng và dịch vụ		30% dân dụng	30% dân dụng
	- Tiêu chuẩn cấp điện công nghiệp	KW/ha	160-350	160-350
5	Thông tin liên lạc			
	- Thuê bao cố định (điện thoại, internet có dây)	Thuê bao/02 người	1 thuê bao	1 thuê bao
	- Thuê bao truyền hình	Thuê bao/hộ	1 thuê bao	1 thuê bao
	- Mạng thông tin di động	Phạm vi phủ sóng	Toàn khu vực	Toàn khu vực

6. Các dự báo:

a) Quy mô dân số:

- Quy mô dân số dự kiến giai đoạn 2020 – 2025: 37.000 người.
- Quy mô dân số dự kiến giai đoạn 2025 – 2030: 50.000 người.

b) Dự báo nhu cầu đất phát triển đô thị: Dự kiến tiêu chuẩn đất theo đô thị loại IV khoảng 120 – 150 m²/người. Nhu cầu đất đai cho đô thị như sau:

- Quy mô đất xây dựng đô thị giai đoạn 2020 – 2025: 444 – 555ha.
- Quy mô đất xây dựng đô thị giai đoạn 2025 – 2030: 600 – 750ha.

7. Các yêu cầu cho việc lập điều chỉnh quy hoạch:

a) Rà soát và đánh giá việc thực hiện quy hoạch theo đồ án Quy hoạch

chung được phê duyệt:

- Rà soát, đánh giá, nêu rõ các vấn đề còn tồn tại, bất cập của Đồ án quy hoạch chung được duyệt.

- Đánh giá công tác quản lý thực hiện theo Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Tân Phú được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt theo Quyết định số 3161/QĐ-UBND ngày 29 tháng 9 năm 2008; Đánh giá về sử dụng đất về hạ tầng kinh tế, hạ tầng kỹ thuật,... Nêu các vấn đề cần giải quyết trong quy hoạch.

b) Đánh giá hiện trạng:

- Đánh giá đặc điểm tự nhiên (*về địa hình, địa mạo, khí hậu, thủy văn, thủy lợi, địa chất công trình, địa chấn, tài nguyên...*); Đánh giá ảnh hưởng tiêu cực, tích cực của điều kiện tự nhiên tới các khu vực dự kiến phát triển đô thị. Đánh giá tiềm năng quỹ đất xây dựng trên cơ sở phân vùng xây dựng thuận lợi, không thuận lợi và cấm xây dựng; Đánh giá các vấn đề biến đổi khí hậu ảnh hưởng đến phát triển đô thị.

- Đánh giá thực trạng và nguồn lực phát triển đô thị: Hiện trạng kinh tế - xã hội, các biến động về dân số, lao động, tăng trưởng đô thị hóa, đất xây dựng đô thị của thị trấn Tân Phú. Mối liên kết khu vực dân cư tập trung và khu vực nông thôn.

- Đánh giá tổng hợp: Phân tích về điểm mạnh, điểm yếu, cơ hội, thách thức đối với các yếu tố nhằm phát triển thế mạnh của đô thị (*SWOT*). Đề xuất các vấn đề cần giải quyết trong quy hoạch điều chỉnh.

c) Các nội dung nghiên cứu: Nội dung nghiên cứu thực hiện theo quy định tại Luật Quy hoạch Đô thị, 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 và Thông tư số 12/2016/TT-BXD của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ngày 29 tháng 6 năm 2016 với các nội dung sau:

- Phân tích, đánh giá hiện trạng Điều kiện tự nhiên, dân số, sử dụng đất, không gian kiến trúc cảnh quan đô thị, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và môi trường; đánh giá công tác quản lý, thực hiện theo quy hoạch đã được phê duyệt; xác định các vấn đề cơ bản cần giải quyết trong đồ án.

- Xác định mục tiêu, tính chất và động lực phát triển đô thị.

- Lựa chọn các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật áp dụng trong đồ án.

- Dự báo tác động của điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, phát triển đô thị, tỷ lệ đô thị hóa; quy mô dân số, lao động, quy mô đất xây dựng đô thị, các chỉ tiêu đất đai, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật cho đô thị và các khu chức năng phù hợp với các yêu cầu phát triển của từng giai đoạn ngắn hạn và dài hạn.

- Rà soát, đánh giá, cập nhập các quy hoạch ngành liên quan đến thị trấn, các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, các dự án, các quy hoạch ngành,... vào đồ án quy hoạch chung. Đề xuất phương án chọn và phát triển không gian toàn thị trấn theo xu thế phát triển thực tế và định hướng phát triển không gian

vùng huyện, vùng tỉnh,...

- Định hướng phát triển không gian đô thị gồm hướng phát triển và cải tạo đô thị; phạm vi, quy mô các khu chức năng của đô thị; xác định các trung tâm, công viên cây xanh, quảng trường trung tâm và không gian mở của đô thị; tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan cho các khu chức năng của đô thị, trục không gian chính.

- Định hướng phát triển hệ thống kết cấu hạ tầng thương mại, văn hóa, giáo dục, y tế, thể thao, đào tạo; hệ thống công viên cây xanh, không gian công cộng và quảng trường đô thị.

- Thiết kế đô thị theo quy định tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

- Định hướng quy hoạch sử dụng đất đô thị theo các giai đoạn quy hoạch.

- Định hướng phát triển hạ tầng kỹ thuật đô thị gồm giao thông, cao độ nền và thoát nước mưa, cung cấp năng lượng, viễn thông, cấp nước, thoát nước bản, quản lý chất thải và nghĩa trang.

- Đánh giá môi trường chiến lược: Nội dung theo quy định tại khoản 7 Điều 15 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ.

- Kinh tế đô thị: Luận cứ xác định danh Mục các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư theo các giai đoạn quy hoạch; đề xuất, kiến nghị nguồn lực thực hiện.

8. Thành phần hồ sơ: Hồ sơ đồ án quy hoạch thực hiện theo 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 và Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về 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.

9. Dự toán kinh phí lập quy hoạch: 1.718.013.347 đồng (theo Quyết định số 3939/QĐ-UBND ngày 02 tháng 11 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh).

10. Tiến độ và tổ chức thực hiện:

a) Tiến độ thực hiện : Thời gian lập quy hoạch không quá 09 tháng từ khi nhiệm vụ quy hoạch được duyệt.

b) Tổ chức thực hiện:

- Cơ quan phê duyệt : Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Chủ đầu tư : Ủy ban nhân dân huyện Tân Phú.

- Cơ quan thẩm định : Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai.

- Đơn vị tư vấn lập quy hoạch : Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư IDICO (đã được lựa chọn thông qua việc Tổ chức đấu thầu theo quy định).

- Nguồn kinh phí lập quy hoạch: Từ nguồn ngân sách.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký; Và thay thế



Quyết định số 3939/QĐ-UBND ngày 02 tháng 11 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Công thương, Giao thông Vận tải, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Tân Phú, Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. Sc

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Thường trực Tỉnh ủy (báo cáo);
- Thường trực HĐND tỉnh (báo cáo);
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Văn phòng (KTN);
- Lưu: VT, KTN

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

CHỦ TỊCH



Cao Tiến Dũng