

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

Số: 2163/QĐ-UBND

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

Đồng Nai, ngày 11 tháng 9 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư thị trấn Dầu Giây tại thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai

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 2 năm 2019;

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

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 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 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ 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 của 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;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 90/TTr-SXD ngày 08 tháng 8 năm 2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư thị trấn Dầu Giây tại thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai với nội dung chính như sau:

1. Phạm vi ranh giới lập quy hoạch

Khu tái định cư thị trấn Dầu Giây tại thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai có ranh giới như sau:

- a) Phía Đông : Giáp đất nông nghiệp;
- b) Phía Bắc : Giáp dự án khu dân cư A1-C1;
- c) Phía Tây : Giáp đất nông nghiệp;
- d) Phía Nam : Giáp đất nông nghiệp.

2. Quy mô, diện tích, tỷ lệ lập quy hoạch

- a) Diện tích lập quy hoạch : 51,838 ha.
- b) Quy mô dân số: 8.000 - 8.500 người.
- c) Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500.

3. Mục tiêu, tính chất

a) Mục tiêu

- Định hướng phát triển không gian theo quy hoạch sử dụng đất của thị trấn Dầu Giây, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế xã hội, đảm bảo khai thác và quản lý sử dụng quỹ đất một cách hợp lý, tạo môi trường không gian, kiến trúc cảnh quan phù hợp sự phát triển của khu vực.

- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật đảm bảo cho việc hình thành một khu dân cư hiện đại, có giá trị thẩm mỹ cao và an toàn về môi sinh, thân thiện với môi trường.

- Đảm bảo cơ cấu sử dụng đất và tổ chức hệ thống hạ tầng xã hội phù hợp với định hướng phát triển của địa phương cũng như kết nối hợp lý với hệ thống hạ tầng các khu vực lân cận.

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

b) Tính chất

Là khu tái định cư đầu tư xây dựng mới, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, quy mô cơ cấu phân khu chức năng sử dụng đất hợp lý, làm cơ sở để chính quyền các cấp, các cơ quan quản lý xây dựng theo quy hoạch.

4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật - hạ tầng kỹ thuật

Một số chỉ tiêu kỹ thuật cụ thể trong dự án tuân thủ theo quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD và các tiêu chuẩn hiện hành:

a) Chỉ tiêu sử dụng đất dự kiến

- Đất ở : $\geq 25 \text{ m}^2/\text{người};$
- Đất công trình hạ tầng xã hội : $\geq 04 \text{ m}^2/\text{người};$
- Đất cây xanh tập trung : $\geq 05 \text{ m}^2/\text{người};$

- Đất giao thông : 25 - 30 m²/người.

b) Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

- Mật độ xây dựng và tầng cao tối đa:

Stt	Công trình	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Chiều cao (m)	Khoảng lùi trước (m)	Khoảng lùi sau (m)
1	Nhà liên kế	≤ 90	4	≤ 25	0 - 3	≥ 2
2	Công trình hạ tầng xã hội					
2.1	Khu văn hóa	≤ 40	1	≤ 10	≥ 6	
2.2	Khu giáo dục	≤ 40	≤ 2	≤ 12	≥ 6	
2.3	Khu thương mại dịch vụ	≤ 40	≤ 6	≤ 30	≥ 6	
3	Khu cây xanh công viên	≤ 05	1	≤ 7	≥ 3	

- Tiêu chuẩn hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

+ Tiêu chuẩn cấp điện : 1.000 KWh/người.năm

+ Tiêu chuẩn cấp nước : ≥ 100 lít/người/ngày đêm.

+ Tiêu chuẩn nước thải : 100% nước cấp.

+ Tiêu chuẩn thải rác : 0,9 kg/người/ngày.

+ Thuê bao cố định (điện thoại cố định, internet có dây): 01 thuê bao/2 người.

+ Thuê bao truyền hình cáp: 01 thuê bao/01 hộ.

+ Mạng thông tin di động đảm bảo phủ sóng toàn bộ khu vực quy hoạch.

5. Nội dung cần giải quyết trong đồ án

a) Xác định phạm vi, quy mô diện tích lập quy hoạch. Phân tích vị trí, đánh giá điều kiện tự nhiên; hiện trạng dân số, sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và môi trường. Đánh giá hiện trạng các dự án đầu tư phát triển đang được triển khai thực hiện trên địa bàn. Xác định các vấn đề cơ bản cần giải quyết.

b) Xác định mục tiêu lập quy hoạch. Đánh giá sự phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển đô thị đã được ban hành. Nêu các yêu cầu, định hướng chính tại quy hoạch chung và phương án, giải pháp chủ yếu tại quy hoạch phân khu đô thị đã được phê duyệt kèm theo quy định quản lý đã được ban hành liên quan đến với khu vực lập quy hoạch chi tiết.

c) Lựa chọn chỉ tiêu đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật áp dụng cho toàn khu vực quy hoạch; xác định quy mô dân số, đất đai, các nhu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đối với khu vực lập quy hoạch.

d) Xác định chức năng sử dụng đất, quy mô diện tích, dân số, chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng lô đất trong khu vực lập quy hoạch; chỉ giới xây dựng

công trình đối với từng lô đất và trên các trục đường từ cấp nội bộ. Xác định khu vực xây dựng nhà ở xã hội (nếu có).

đ) Xác định yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực quy hoạch và yêu cầu về bố trí công trình đối với từng lô đất (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. Xác định vị trí, quy mô các công trình, khu vực đặc trưng cần kiểm soát, các nội dung cần thực hiện để kiểm soát và các quy định cần thực hiện.

e) Thiết kế đô thị: Thực hiện theo quy định tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013.

g) Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật được bố trí đến mạng lưới đường nội bộ, bao 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 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 điện; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng.
- 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.

h) Đánh giá môi trường chiến lược

- Đánh giá hiện trạng, xác định các vấn đề môi trường chính tại khu vực lập quy hoạch.
- Dự báo, đánh giá tác động đến môi trường của phương án quy hoạch.
- Đề ra các giải pháp cụ thể giảm thiểu, khắc phục tác động đến môi trường khi triển khai thực hiện quy hoạch.
- Lập kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý và quan trắc môi trường.

i) Dự kiến nhu cầu vốn và xác định nguồn lực thực hiện.

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

6. Thành phần hồ sơ

Thành phần hồ sơ và nội dung đồ án thực hiện theo quy định tại 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; Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc quy định 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; và các quy định có liên quan hiện hành.

7. Tổ chức thực hiện

a) Thời gian lập đồ án quy hoạch: Theo quy định của pháp luật.

b) Trách nhiệm các cơ quan liên quan

- Cơ quan phê duyệt: UBND tỉnh Đồng Nai.
- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng Đồng Nai.
- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Ban Quản lý dự án bồi thường, giải phóng mặt bằng và hỗ trợ tái định cư tỉnh.
- Tổ chức tư vấn lập quy hoạch: Lựa chọn theo quy định của pháp luật.

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

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, Giao thông vận tải, Công Thương, Thông tin và Truyền thông; Giám đốc Công an tỉnh; Giám đốc Ban Quản lý dự án bồi thường, giải phóng mặt bằng và hỗ trợ tái định cư tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Thống Nhất, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn Dầu Giây; 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 UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KTN.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
Q. CHỦ TỊCH**



Võ Tấn Đức