

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Số: 190 /QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 15 tháng 01 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000
Khu đô thị Amata Long Thành thuộc Khu phức hợp công nghiệp,
đô thị - dịch vụ Long Thành, 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 11 năm 2019;

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

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

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017;

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 ban hành 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 về việc 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 29 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 khu chức năng đặc thù;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 6646/TTr-SXD ngày 10 tháng 12 năm 2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Amata Long Thành thuộc Khu phức hợp công nghiệp, đô thị - dịch vụ Long Thành, tỉnh Đồng Nai với các nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Amata Long Thành thuộc Khu phức hợp công nghiệp, đô thị - dịch vụ Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

2. Phạm vi, ranh giới, quy mô lập quy hoạch

a) Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch: Thuộc xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai với ranh giới theo Sơ đồ vị trí khu đất số 1341/2013 được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Long Thành lập, Ủy ban nhân dân huyện Long Thành kiểm tra ngày 04 tháng 6 năm 2013, như sau:

- Phía Bắc giáp : Giáp khu đô thị mới.
- Phía Tây : Giáp sông Đồng Nai.
- Phía Đông : Giáp đô thị.
- Phía Nam : Giới hạn bởi đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây.

b) Quy mô:

- Diện tích nghiên cứu quy hoạch: 753,10 ha.
- Dân số quy hoạch: Khoảng 55.000 – 65.000 người.

3. Tính chất, mục tiêu lập quy hoạch

a) Cụ thể hoá đồ án “*Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 khu đô thị Amata thuộc Khu phức hợp công nghiệp, đô thị - dịch vụ Long Thành, tỉnh Đồng Nai giai đoạn đến năm 2035*”.

b) Quy hoạch phân khu chức năng đảm bảo khớp nối về mặt tổ chức không gian và hạ tầng kỹ thuật giữa khu vực lập quy hoạch và các khu vực lân cận, đảm bảo tính đồng bộ với quy hoạch chung, định hướng hình thành khu đô thị hiện đại, thông minh và bền vững.

c) Làm cơ sở pháp lý để triển khai lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, lập dự án đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng và kiểm soát phát triển đô thị theo quy hoạch trên địa bàn.

4. Tính chất khu vực lập quy hoạch: Là khu đô thị dịch vụ, hướng phát triển đô thị sinh thái, đô thị mới theo hướng thành phố thông minh ứng dụng công nghệ - khoa học kỹ thuật trong việc quản lý đô thị, nâng cao chất lượng sống của dân cư đô thị và hướng đến tương lai. Hình thành các khu dành cho xây dựng nhà ở, các khu hỗn hợp, khu trung tâm thương mại, khu trung tâm thể dục thể thao, các khu công viên vui chơi giải trí chuyên đề, các trường học từ mầm non tiểu học đến trường trung học cơ sở, trung học phổ thông và các dịch vụ khác phục vụ cho nhu cầu của dân cư sinh sống trong khu đô thị và dân cư các khu vực lân cận.

5. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính: Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 Khu phức hợp công nghiệp, đô thị - dịch vụ Long Thành, tỉnh Đồng Nai giai đoạn đến năm 2035 các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật áp dụng cho dự án như sau:

TT	Chức năng sử dụng đất	Dự kiến quy hoạch	Đơn vị tính
	Dân số	55.000 - 65.000	người
I	Sử dụng đất toàn khu	115 - 125	m ² /người
1	Đất khu ở	65 - 70	m ² /người
2	Đất dịch vụ công cộng đô thị	5 - 6	m ² /người
3	Đất cây xanh - TDTT đô thị	≥ 5,5	m ² /người
II	Mật độ xây dựng		
1	Nhà thấp tầng	40 - 80	%
2	Nhà chung cư cao tầng		
	<i>Khối đế</i>	50 - 60	%
	<i>Khối tháp</i>	35 - 45	%
3	Công trình sử dụng hỗn hợp		
	<i>Khối đế</i>	50 - 60	%
	<i>Khối tháp</i>	35 - 45	%
4	Công trình thương mại	30 - 50	%
5	Công trình giáo dục	≤ 35	%
6	Công trình y tế	30 - 40	%
III	Tầng cao xây dựng		tầng
1	Nhà thấp tầng	2 - 5	tầng
2	Nhà chung cư cao tầng	≤ 35	tầng
3	Nhà ở xã hội	≤ 9	tầng
4	Công trình sử dụng hỗn hợp	≤ 35	tầng
	<i>Khối đế</i>	≤ 5	tầng
	<i>Khối tháp</i>	≤ 30	tầng
5	Công trình thương mại	≤ 35	tầng
6	Công trình giáo dục	3 - 5	tầng
7	Công trình y tế	≤ 9	tầng
IV	Hạ tầng kỹ thuật		
1	Giao thông (tính đến đường phân khu)	≥ 18	%
2	Giao thông (đường nội bộ)	10 - 13	km/km ²
3	Cấp điện	1500	kWh/người/năm
4	Cấp nước	150	lít/người/ngày



TT	Chức năng sử dụng đất	Dự kiến quy hoạch	Đơn vị tính
5	Thoát nước	100% lượng nước cấp	
6	Thông tin liên lạc		
	+ Thuê bao truyền hình cáp	01 thuê bao/01 hộ	
	+ Thuê bao cố định (điện thoại và internet có dây)	01 thuê bao/02 người	
	+ Mạng thông tin di động trạm BTS đảm bảo phủ sóng toàn bộ khu vực quy hoạch		
7	Rác thải	1,0 - 1,5	kg/người/ngày

6. Nội dung nghiên cứu quy hoạch

a) Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật và các định hướng của quy hoạch chung xây dựng Khu phức hợp công nghiệp, đô thị - dịch vụ Long Thành, tỉnh Đồng Nai giai đoạn đến năm 2035 có liên quan đến khu vực quy hoạch. Đánh giá chung về hiện trạng và các dự án quy hoạch xây dựng đã và đang triển khai.

b) Xác định tính chất, chức năng và các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu về sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật cho từng lô chức năng.

c) Đề xuất ý tưởng quy hoạch phân khu: Phân tích mối liên hệ không gian với khu vực dân dụng lân cận, xác định viền cảnh dự án, đề xuất ý tưởng phân khu đáp ứng phát triển khu cho khu đô thị.

d) Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

- Đề xuất quy hoạch sử dụng đất cho từng khu chức năng theo cơ cấu được xác định. Tính toán và xác định ngưỡng chỉ tiêu kinh tế xây dựng cho từng lô đất nhằm phục vụ công tác quản lý, kiểm soát phát triển theo hướng cải tạo chỉnh trang.

- Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất chính bao gồm quy mô, diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao xây dựng, tỷ lệ cây xanh, diện tích sân,... cho các lô đất xây dựng theo các khu chức năng.

- Xây dựng hệ thống bảng biểu cân bằng và sơ đồ cho hệ thống số liệu sử dụng đất.

- Đề xuất quy chế quản lý sử dụng đất nhằm đảm bảo khai thác hiệu quả đầu tư và đáp ứng các nhu cầu phát triển trong tương lai.

đ) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Phù hợp với nội dung đồ án quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 Khu phức hợp công nghiệp, đô thị - dịch vụ Long Thành, tỉnh Đồng Nai giai đoạn đến năm 2035 được phê duyệt;

- Tôn trọng cảnh quan thiên nhiên, kênh rạch cây xanh hiện hữu trong khu vực, tạo nên một “bộ khung xanh” sinh thái cảnh quan của đô thị, tạo thành bộ.

- Mạng lưới đường giao thông đô thị mạch lạc, hợp lý, có tính đến sự phát triển giao thông cộng cộng; phù hợp với quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 và đảm bảo kết nối tốt với các khu vực đô thị lân cận;

- Các phân khu chức năng được bố trí hợp lý, tận dụng tối đa cảnh quan thiên nhiên, đảm bảo phù hợp với động thái của thị trường và tiến độ đầu tư của Chủ đầu tư.

- Các giải pháp quy hoạch sử dụng đất phù hợp với tính chất của khu vực thiết kế; Đề xuất các ngưỡng khống chế về mật độ xây dựng, tầng cao công trình và hệ số sử dụng đất phù hợp với cấu trúc không gian quy hoạch và các định hướng phát triển chung của toàn khu vực;

- Xác định các chỉ tiêu và cấu trúc phân bố các công trình hạ tầng xã hội chủ yếu của khu vực thiết kế hoặc từng khu vực đặc trưng trong khu vực thiết kế phù hợp với nhu cầu quản lý phát triển và các quy chuẩn chuyên ngành;

- Tổ chức không gian đô thị đa dạng về loại hình nhà ở, đa dạng cảnh quan thiên nhiên, đa dạng các không gian đô thị và đa dạng môi trường sống từ cao tầng - mật độ cao đến thấp tầng - mật độ thấp, đa dạng các tiện ích văn hóa thể thao dịch vụ cho mọi đối tượng cư dân đô thị

- Tạo cấu trúc tổng thể về thiết kế đô thị mạch lạc, ấn tượng, tạo nên thương hiệu hình ảnh của khu đô thị

e) Định hướng hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị được bố trí đến mạng lưới đường khu vực, bao gồm các nội dung sau: Khớp nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật các dự án, đồ án quy hoạch khu vực lân cận; phù hợp với định hướng quy hoạch chung xây dựng Khu phức hợp công nghiệp, đô thị - dịch vụ Long Thành, tỉnh Đồng Nai giai đoạn đến năm 2035.

- Chuẩn bị kỹ thuật: Đề xuất giải pháp san nền phù hợp điều kiện tự nhiên và phân đợt xây dựng; xác định cốt xây dựng đối với từng ô chức năng, thiết kế san nền. Đề xuất các giải pháp thoát nước mưa: lưu vực và hướng thoát, nạo vét sông, suối, thiết kế hệ thống thoát nước mưa, giải pháp giảm thiểu ảnh hưởng biến đổi khí hậu.

- Giao thông: Xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hóa quy hoạch chung về vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe; hào và tuynel kỹ thuật (nếu có).

- Cấp nước: Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô công trình nhà máy, trạm bơm nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết.

- Cấp năng lượng: 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 và hệ thống chiếu sáng.

- Thông tin liên lạc: Xác định nhu cầu và quy mô, vị trí công trình viễn thông thụ động.

- Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn: Xác định tổng lượng nước thải và



rác thải; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước thải, chất thải của khu công nghiệp.

g) Đánh giá môi trường chiến lược:

- Xác định vấn đề môi trường chính tại khu vực lập quy hoạch.
- Đánh giá diễn biến môi trường trong quá trình lập và thực hiện quy hoạch phân khu.
- Đề xuất các biện pháp phòng ngừa và thứ tự ưu tiên thực hiện quy hoạch phân khu xây dựng khu đô thị, giáo dục, công nghệ cao.

h) Xác định các dự án ưu tiên đầu tư, sơ bộ nguồn vốn và nguồn lực thực hiện.

7. Thành phần hồ sơ, sản phẩm: Thực hiện theo quy định tại Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 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 khu chức năng đặc thù và các quy định pháp luật hiện hành.

8. Tổ chức thực hiện:

- a) Tổ chức lập nhiệm vụ quy hoạch: Công ty TNHH Thành phố Amata Long Thành.
- b) Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai.
- c) Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.
- d) Thời gian thực hiện đồ án quy hoạch: Không quá 09 tháng kể từ khi Nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt.

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; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Long Thành, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Tam An; Tổng Giám đốc Công ty TNHH Thành phố Amata Long Thành; Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. *bu*

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng (KTN);
- Lưu: VT, KTN, Tan.

<D:\2020\Long Thành\NVQHPK\>



Cao Tiên Dũng