

Số: *2458* /QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 19 tháng 7 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng
tỷ lệ 1/10.000 thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai
đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050**

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 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 về 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 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 75/TTr-SXD ngày 15
tháng 4 năm 2021, Văn bản số 2558/SXD-QLQHKT ngày 30 tháng 6 năm 2021.*

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng tỷ
lệ 1/10.000 thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai đến năm 2040, tầm nhìn đến
năm 2050 với các nội dung chính như sau:

1. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch

Phạm vi lập quy hoạch có diện tích khoảng 19.297,8 ha bao gồm toàn bộ
ranh giới hành chính thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai (xác định theo kết



quả kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng thành phố Long Khánh 2020), được giới hạn như sau:

- Phía Bắc : Giáp các huyện Định Quán, Thống Nhất và Xuân Lộc.
- Phía Nam : Giáp huyện Cẩm Mỹ.
- Phía Đông : Giáp huyện Xuân Lộc.
- Phía Tây : Giáp huyện Thống Nhất.

2. Các chỉ tiêu phát triển đô thị

a) Quy mô dân số

- Đến năm 2030: Khoảng 218.000 người. Trong đó khu vực nội thị khoảng 162.000 người.
- Đến năm 2040: Khoảng 257.000 người. Trong đó khu vực nội thị khoảng 199.000 người.

b) Quy mô đất đai

- Đến năm 2030: Đất xây dựng đô thị khoảng 3.000 - 3.500 ha. Trong đó, đất dân dụng khoảng 1.800 ha, trung bình 90 m²/người.
- Đến năm 2040: Đất xây dựng đô thị khoảng 3.800 - 5.200 ha. Trong đó, đất dân dụng khoảng 3.400 ha, trung bình 85 m²/người.

c) Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật đô thị

- Giao thông: Diện tích đất dành cho giao thông $\geq 9\%$ đất xây dựng đô thị.
- Cấp nước: Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt đô thị khoảng 120 - 150 lít/người/nd.
- Cấp điện: Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt khoảng 750 - 1.500 kwh/người/năm. Chỉ tiêu cấp điện công nghiệp khoảng 200 kw/ha.
- Thoát nước và vệ sinh môi trường: Tiêu chuẩn nước thải lấy theo tiêu chuẩn cấp nước tương ứng với từng đối tượng. Nước thải được thu gom và xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi xả ra môi trường đạt tỷ lệ $\geq 80\%$.
- Rác thải sinh hoạt: 1,0 kg/người/nd.

d) Thời hạn quy hoạch

- Giai đoạn ngắn hạn: Đến năm 2030.
- Giai đoạn dài hạn: Đến năm 2040 và định hướng đến năm 2050.

đ) Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/10.000.

3. Tính chất đô thị

a) Là đô thị loại II trực thuộc tỉnh, đô thị trung tâm vùng phía Đông tỉnh Đồng Nai, là cực phát triển đối trọng phía Đông vùng thành phố Hồ Chí Minh.

b) Là trung tâm công nghiệp, công nghiệp phụ trợ của tỉnh và vùng thành phố Hồ Chí Minh; trung tâm thương mại, dịch vụ cấp vùng; trung tâm giao

thương hàng hóa và kho vận nông lâm sản của tỉnh; trung tâm du lịch sinh thái nông nghiệp, văn hóa lịch sử cấp vùng.

c) Là đầu mối giao thông của vùng, cửa ngõ giao thương liên kết các tỉnh trong vùng Đông Nam Bộ và Tây Nguyên.

d) Là đô thị có vai trò quan trọng trong chiến lược quốc phòng an ninh của tỉnh và vùng Đông Nam Bộ.

4. Mục tiêu và quan điểm lập quy hoạch

a) Cụ thể hóa các Nghị quyết, chủ trương chính sách phát triển kinh tế - xã hội của thành phố Long Khánh.

b) Cụ thể hóa vai trò, nhiệm vụ của thành phố Long Khánh trong quy hoạch vùng tỉnh Đồng Nai đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2050; quy hoạch vùng thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

c) Định hướng phát triển không gian đô thị, xác định hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ phù hợp với xu thế phát triển của từng giai đoạn kinh tế - xã hội, nâng cao chất lượng môi trường sống, cơ sở hạ tầng, cảnh quan đô thị đảm bảo sự phát triển bền vững, bảo vệ tốt môi sinh, môi trường.

d) Làm cơ sở để thu hút đầu tư, quản lý xây dựng và phát triển thành phố Long Khánh theo quy hoạch được duyệt. Làm cơ sở để triển khai các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, lập các dự án đầu tư trong khu vực, quản lý đất đai và quản lý xây dựng.

5. Nội dung nghiên cứu lập quy hoạch

a) Phân tích đặc điểm tự nhiên và hiện trạng

- Phân tích vai trò, vị thế, mối quan hệ về kinh tế - xã hội của thành phố Long Khánh trong vùng tỉnh Đồng Nai và vùng thành phố Hồ Chí Minh.

- Phân tích, đánh giá các nội dung quy hoạch, quy định chung của các quy hoạch đã có tại khu vực (quy hoạch tổng thể kinh tế - xã hội, quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch giao thông,...).

- 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, phát triển kinh tế, văn hóa xã hội, dân số và lao động tại địa phương,...

- Rà soát, đánh giá tiến độ, quá trình triển khai các dự án đầu tư đã được phê duyệt quy hoạch, đã lập dự án đầu tư, đang và chuẩn bị đầu tư xây dựng,...

- Phân tích đặc điểm khí hậu, thủy văn, địa hình, địa chất và cảnh quan đặc trưng khu vực quy hoạch. Đánh giá ảnh hưởng tiêu cực, tích cực của điều kiện tự nhiên tới khu vực xây dựng và phát triển đô thị trong tương lai.

b) Xác định tiềm năng, động lực hình thành và phát triển đô thị, tính chất, quy mô dân số, lao động và quy mô đất xây dựng đô thị, các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu cho các giai đoạn phát triển.



c) Dự kiến sử dụng đất của đô thị theo từng giai đoạn quy hoạch: Khu vực phát triển đô thị, khu dịch vụ thương mại, giáo dục, y tế, văn hóa, thể dục thể thao, khu công nghiệp, cụm tiểu thủ công nghiệp,...

d) Định hướng phát triển không gian đô thị

- Gắn kết định hướng phát triển không gian thành phố Long Khánh phù hợp với quy hoạch phát triển không gian vùng tỉnh Đồng Nai, vùng thành phố Hồ Chí Minh.

- Xác định phạm vi, quy mô các khu chức năng của đô thị, các khu hiện có phát triển ổn định, các khu cần chỉnh trang cải tạo, các khu chuyển đổi chức năng, các khu quy hoạch mới, các khu vực cấm xây dựng và các khu dự trữ phát triển.

- Xác định các chỉ tiêu về mật độ dân cư, chỉ tiêu sử dụng đất, quy hoạch đô thị, định hướng phát triển đối với từng khu chức năng.

- Xác định trung tâm hành chính, trung tâm thương mại, dịch vụ, trung tâm công cộng, công viên cây xanh và không gian mở đô thị.

đ) Định hướng phát triển kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị

- Định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan cho các khu chức năng của đô thị, trục không gian chính.

- Đề xuất thiết kế đô thị tổng thể bao gồm các trục, vùng kiểm soát phát triển, các công trình điểm nhấn, các vùng cảnh quan, không gian mở.

- Hướng dẫn thiết kế đô thị các vùng kiểm soát phát triển bao gồm phạm vi sử dụng đất, các trục tuyến kết nối, các công trình điểm nhấn, không gian mở, mật độ xây dựng, tầng cao.

e) Định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật

Đề xuất định hướng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn, hiện đại đáp ứng những mục tiêu phát triển, nhu cầu sử dụng, đảm bảo mỹ quan, an toàn và vệ sinh môi trường. Cụ thể:

- Cao độ nền và thoát nước mưa: Quy hoạch cao độ nền không chế xây dựng. Đề xuất các giải pháp thoát nước mưa, các giải pháp chống ngập úng, đảm bảo hạn chế việc san lấp địa hình tự nhiên. Đề xuất các giải pháp về nền và thoát nước đảm bảo hạn chế các tác động của lũ, lụt trong khu vực và các tác động bất lợi do biến đổi khí hậu.

- Giao thông: Xác định mạng lưới giao thông đảm bảo kết nối các khu chức năng trong vùng với mạng lưới giao thông quốc gia, đầu nối thuận tiện với mạng lưới giao thông vùng.

- Cấp nước: Xác định nguồn nước, tiêu chuẩn và nhu cầu dùng nước, vị trí, quy mô các công trình đầu mối, mạng lưới đường ống cấp nước, đề xuất các giải pháp bảo vệ nguồn nước mặt và ngầm đảm bảo chất lượng nước cấp và giảm tỷ lệ thất thoát nước.

- Cấp điện và chiếu sáng: Xác định nguồn điện, chỉ tiêu và dự kiến nhu cầu sử dụng điện; giải pháp thiết kế mạng lưới cấp điện. Xác định chỉ tiêu sử dụng điện chiếu sáng theo các nhóm công trình, tính toán nhu cầu sử dụng điện năng cho chiếu sáng, đề xuất các giải pháp cụ thể về nguồn, lưới điện, nguồn sáng, các giải pháp cụ thể về chiếu sáng cho các khu chức năng.

- Hệ thống thông tin liên lạc: Xác định quy mô, các trạm và các mạng truyền dẫn, di động và các công trình phụ trợ.

- Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang: Xác định chỉ tiêu nước thải, chất thải rắn, đất nghĩa trang, dự báo tổng lượng nước thải, chất thải rắn, nhu cầu đất nghĩa trang. Xác định vị trí và quy mô các trạm xử lý nước thải, giải pháp thiết kế mạng lưới thoát nước thải.

g) Đánh giá môi trường chiến lược

- Đánh giá hiện trạng về môi trường tự nhiên đô thị về điều kiện khí tượng, thủy văn, hệ sinh thái, địa chất, xói mòn đất, thay đổi khí hậu, chất lượng nguồn nước, không khí, chất thải rắn, nước thải, tiếng ồn, các vấn đề dân cư xã hội, văn hóa,...

- Phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến phát triển kinh tế - xã hội và môi trường đô thị, đề xuất hệ thống tiêu chí bảo vệ môi trường để đưa ra các giải pháp về định hướng phát triển không gian và hạ tầng kỹ thuật tối ưu.

- Đề ra các giải pháp tổng thể phòng ngừa, giảm thiểu, khắc phục tác động rủi ro đối với dân cư, hệ sinh thái tự nhiên, nguồn nước, không khí, tiếng ồn và triển khai thực hiện quy hoạch.

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

h) Định hướng phát triển không gian đô thị và hạ tầng kỹ thuật theo các giai đoạn được thể hiện trên bản đồ

- Đề xuất phát triển đô thị theo các giai đoạn, xác định các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư phù hợp với nguồn lực.

- Đề xuất các giải pháp thực hiện quy hoạch chung đô thị Long Khánh.

i) Nội dung quy hoạch đợt đầu đến năm 2030

- Đề xuất kế hoạch sử dụng đất theo từng giai đoạn phát triển để khai thác hiệu quả quỹ đất xây dựng. Tập trung nguồn vốn và đầu tư trọng tâm, trọng điểm cho giai đoạn đầu, hạn chế và giảm thiểu các tác động tiêu cực đến cộng đồng dân cư hiện trạng khi chưa thực sự cần thiết.

- Xác định các chương trình theo từng lĩnh vực, chọn hạng mục, dự án ưu tiên đầu tư phát triển. Xác định các khu vực cần triển khai quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết và đầu tư xây dựng trong giai đoạn đầu.

- Đề xuất xây dựng một số công trình trọng điểm, các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật và phương thức tổ chức thực hiện.

k) Dự thảo quy định quản lý quy hoạch theo quy hoạch chung thành phố Long Khánh.

6. Thành phần hồ sơ

Hồ sơ trình duyệt thực hiện theo nội dung 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; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ về 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; Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định 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

a) Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Ủy ban nhân dân thành phố Long Khánh.

b) Thời gian lập và trình duyệt đồ án quy hoạch: Không quá 12 tháng từ khi nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 4384/QĐ-UBND ngày 22 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc duyệt nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050.

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; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Long Khánh; 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
CHỦ TỊCH**



Cao Tiến Dũng