

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI

Số: 2843 /QĐ-UBND

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

Đồng Nai, ngày 30 tháng 9 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000
Khu đô thị - dịch vụ Long Thành, huyện 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 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 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 251/BC-SXD ngày 19 tháng 7 năm 2024 và Văn bản số 4305/SXD-QLQHKT ngày 20 tháng 9 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị - dịch vụ Long Thành, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai với các nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị - dịch vụ Long Thành tại xã Tam An, xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

2. Phạm vi ranh giới lập quy hoạch: Khu đô thị - dịch vụ Long Thành tại xã Tam An, xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai có ranh giới giới hạn như sau:

a) Phía Đông : Giáp xã An Phước và Khu công nghiệp công nghệ cao Long Thành;

b) Phía Bắc : Giáp phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa và Khu công nghiệp Long Thành;

c) Phía Tây : Giáp sông Đồng Nai và Thành phố Hồ Chí Minh;

d) Phía Nam : Giáp huyện Nhơn Trạch.

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

a) Diện tích lập quy hoạch: 2.082,86 ha. Trong đó: Xã Tam An diện tích 1.795,03 ha, xã An Phước diện tích 287,83 ha.

b) Quy mô dân số

- Quy mô dân số hiện trạng: Khoảng 15.534 người.

- Quy mô dân số dự kiến đến năm 2030: Khoảng 65.000 - 70.000 người.

- Quy mô dân số lấp đầy đến năm 2050: Khoảng 130.000 - 150.000 người.

c) Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/2.000.

4. Mục tiêu, tính chất

a) Mục tiêu

- Quy hoạch sử dụng đất phân khu chức năng, xác định quy mô đất đai, dân số, chỉ tiêu sử dụng đất các lô chức năng đô thị; quy hoạch mạng lưới công trình hạ tầng xã hội, công trình hạ tầng kỹ thuật trong khu vực để cụ thể hóa Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 Khu phức hợp công nghiệp, đô thị - dịch vụ Long Thành giai đoạn đến năm 2035 và phù hợp theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành;

- Làm cơ sở pháp lý cho công tác quy hoạch chi tiết các khu chức năng, các dự án đầu tư, thu hút đầu tư, chuẩn bị đầu tư và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

b) Tính chất, chức năng: Là Khu phức hợp, đô thị - dịch vụ được quy hoạch định hướng với cơ sở hạ tầng đồng bộ, tiết kiệm năng lượng, gắn liền với thiên nhiên, gắn kết chặt chẽ với không gian Thành phố Hồ Chí Minh, thành phố Biên Hòa và đô thị mới Nhơn Trạch, đô thị Long Thành; bao gồm, các Khu chức năng chính:

- Khu đô thị và thương mại dịch vụ, phát triển gắn kết, khai thác tối đa địa hình tự nhiên và hệ thống kênh rạch hiện có của khu vực;
- Khu phức hợp giáo dục đào tạo, nghiên cứu - triển khai công nghệ và các dịch vụ tiện ích khác;
- Khu văn hóa, thể dục thể thao, vui chơi giải trí, dịch vụ du lịch cấp khu vực;
- Các Khu chức năng dịch vụ đô thị khác.

5. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật - hạ tầng xã hội: Các chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật được xem xét và cụ thể hóa theo Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 Khu phức hợp công nghiệp, đô thị - dịch vụ Long Thành đến năm 2035 được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt theo Quyết định số 628/QĐ-UBND ngày 03 tháng 3 năm 2016. Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng áp dụng các quy định cho đô thị loại III đến năm 2030 và đô thị loại II sau 2030.

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Theo quy hoạch chung	Chỉ tiêu đề xuất
1	Chỉ tiêu đất dân dụng toàn khu quy hoạch	m ² /người	40 - 65	40 - 65
2	Chỉ tiêu đất đơn vị ở	m ² /người	29 - 45	29 - 45
3	Chỉ tiêu đất cây xanh đô thị	m ² /người	≥ 6	≥ 6
4	Chỉ tiêu đất công trình dịch vụ cấp đô thị		≥ 5	≥ 5
5	Chỉ tiêu đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở	m ² /người		> 2
6	Chỉ tiêu đất công trình dịch vụ công cộng đơn vị ở	m ² /người		> 4
7	Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật			
7.1	Tỷ lệ đất giao thông tính đến mạng lưới đường phân khu vực (<i>không bao gồm giao thông tỉnh</i>) so với đất xây dựng đô thị	%	21 - 25	18 - 22
7.2	Chỉ tiêu cấp nước			
	Cấp nước sinh hoạt	lít/người/ngày đêm	-	130 - 180
	Cấp nước công trình công cộng, dịch vụ	lít/m ² sàn/ngày đêm	-	10% nước sinh hoạt
7.3	Chỉ tiêu cấp điện			
	Cấp điện sinh hoạt	KWh/người năm	750 - 1500	750 - 1500
	Cấp điện công cộng, dịch vụ	% phụ tải điện sinh hoạt	-	35

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Theo quy hoạch chung	Chỉ tiêu đề xuất
7.4	Thoát nước thải	lít/người/ngày đêm		$\geq 80\%$ chỉ tiêu cấp nước
7.5	Rác thải	kg/người/ngày đêm	0,9	1,0
7.6	Thông tin liên lạc			
	- Thuê bao cố định (<i>điện thoại cố định, internet băng rộng cố định</i>)	Thuê bao/hộ	-	1
	- Thuê bao truyền hình cáp	Thuê bao/hộ	-	1
	- Mạng thông tin di động	Đảm bảo phủ sóng toàn bộ khu vực quy hoạch		

* Các chỉ tiêu, dự báo quy mô dân số và các chỉ tiêu kinh tế, kỹ thuật cụ thể được nghiên cứu, luận cứ và lựa chọn trong quá trình lập đồ án quy hoạch, đảm bảo phù hợp quy hoạch chung; đáp ứng yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và chất lượng của đô thị theo các giai đoạn phát triển và phù hợp với quy định tại quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng và các quy định mới ban hành có thể xem xét, đề xuất điều chỉnh chỉ tiêu theo các yêu cầu đặc thù.

6. Các yêu cầu, nội dung cần nghiên cứu: Đảm bảo đúng yêu cầu, nguyên tắc về việc phân chia các khu chức năng phù hợp không gian kiến trúc và các đầu mối hạ tầng kỹ thuật với quy hoạch chung đã được phê duyệt. Nội dung cần nghiên cứu trong quá trình lập đồ án: Khảo sát hiện trạng, thu thập tài liệu, số liệu, đánh giá hiện trạng; xác định chức năng sử dụng cho từng khu đất; nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực lập quy hoạch; chỉ tiêu về dân số, sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật đối với từng ô phố; bố trí công trình hạ tầng xã hội phù hợp với nhu cầu sử dụng; bố trí mạng lưới các công trình hạ tầng kỹ thuật đến các trục đường phố phù hợp với các giai đoạn phát triển của toàn đô thị; đánh giá môi trường chiến lược. Cụ thể như sau:

a) Thu thập tài liệu, số liệu, khảo sát hiện trạng

- Nguồn tài liệu, số liệu, thông tin về hiện trạng phải bảo đảm chất lượng, độ tin cậy, có nguồn rõ ràng; đảm bảo tính khoa học, đủ số lượng, đủ độ dài chuỗi dữ liệu theo thời gian để phục vụ công tác phân tích, đánh giá dự báo trong quá trình lập quy hoạch.

- Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên; hiện trạng sử dụng đất; hiện trạng dân cư; hạ tầng xã hội; các công trình kiến trúc, cảnh quan; hạ tầng kỹ thuật; thực trạng triển khai dự án đầu tư; các đồ án quy hoạch xây dựng đã và đang triển khai trên địa bàn các xã lập quy hoạch phân khu. Lưu ý đối chiếu các điều kiện hiện trạng với các đồ án quy hoạch (*quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị, ...*), các vấn đề vướng mắc phát sinh trong quá trình triển khai

thực hiện quy hoạch tại địa phương, xây dựng đô thị để kịp thời điều chỉnh, bổ sung phù hợp theo quy định;

- Rà soát, xem xét khả năng sử dụng quỹ đất hiện có, các quy hoạch ngành, mạng lưới liên quan, các quy định của quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết,... để đề xuất nội dung cập nhật, hoặc điều chỉnh phù hợp, đảm bảo đồng bộ về quy hoạch kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật khu vực lập quy hoạch và khu vực lân cận, đồng thời xác định các yếu tố khống chế trong khu vực.

b) Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất

- Xác định các nguyên tắc cơ bản phân bố, giải pháp, ranh giới quy hoạch đối với từng khu chức năng trên cơ sở định hướng quy hoạch chung xây dựng Khu phức hợp công nghiệp, đô thị - dịch vụ Long Thành.

- Xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật về diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và tầng cao bình quân đối với từng ô phố; xác định hoặc quy định khoảng lùi công trình đối với các trục đường.

- Xác định các yêu cầu sử dụng đất riêng, phù hợp với phân đợt đầu tư và hạng mục đầu tư: Đường giao thông, khu vực hạ tầng kỹ thuật riêng cho khu công nghiệp,...

- Xác định vị trí và quy mô Khu nhà ở xã hội, nhà ở công nhân (nếu có).

a) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: xác định nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với từng lô phố, trục đường chính, khu vực không gian mở, khu vực điểm nhấn.

b) Thiết kế đô thị: Tuân thủ theo Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị.

c) 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, đảm bảo 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 đến năm 2035. Cụ thể:

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

- 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). Đề xuất mạng lưới và các công



trình hỗ trợ phát triển giao thông công cộng theo hướng hiện đại và hiệu quả, hỗ trợ phát triển dịch vụ địa phương, kết nối thuận lợi các trung tâm đô thị với hệ thống giao thông công cộng khu vực, hình thành các trung tâm TOD,... Nghiên cứu tăng cường kết nối giao với các khu vực kề cận;

- 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;

- Hạ tầng viễn thông thụ động: Xác định vị trí, quy mô các công trình đầu mối và mạng lưới phân phối chính của hệ thống thông tin liên lạc. Đề xuất nguyên tắc về quản lý, tổ chức việc ngầm hóa, sử dụng chung hạ tầng mạng viễn thông, hướng tới đáp ứng yêu cầu phát triển đô thị thông minh;

- Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn: lựa chọn và thiết kế quy hoạch hệ thống thoát nước thải phù hợp với quy mô khu vực lập quy hoạch, yêu cầu vệ sinh, điều kiện tự nhiên (*địa hình, khí hậu, thủy văn,...*), hiện trạng hệ thống thoát nước; 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;

- Quy hoạch công trình ngầm, không gian ngầm: Xác định khu vực dự kiến xây dựng công trình dịch vụ - công cộng ngầm cấp đô thị; xác định các tuyến hạ tầng kỹ thuật cấp đô thị trở lên có bố trí hệ thống giao thông ngầm, hệ thống tunnel, hào kỹ thuật; xác định công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật ngầm cấp đô thị;

- Quy hoạch phòng cháy và chữa cháy: Thực hiện theo quy định tại Điều 10 Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24 tháng 11 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy và chữa cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy;

d) Đánh giá môi trường chiến lược: xác định các 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 xây dựng khu chức năng; đề xuất các biện pháp phòng ngừa và thứ tự ưu tiên thực hiện, đề xuất các khu vực cách ly, bảo vệ môi trường; xác định các nội dung yêu cầu bảo vệ môi trường theo quy định tại Điều 57, Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14.

đ) Xác định các dự án ưu tiên đầu tư, sơ bộ nguồn vốn và nguồn lực thực hiện; cụ thể hoá các mục tiêu, danh mục công trình trọng điểm nhà nước cần đầu tư và mời gọi đầu tư.

e) Lập Quy định quản lý theo quy hoạch phân khu: Đề xuất quy định quản lý đồ án quy hoạch theo Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm

2010 của Chính phủ phù hợp đồ án quy hoạch và tuân thủ các quy định pháp luật có liên quan, làm cơ sở pháp lý cho công tác quản lý đầu tư xây dựng khu vực lập quy hoạch.

7. Thành phần hồ sơ

a) Thành phần hồ sơ và nội dung đồ án thực hiện theo quy định tại Nghị định số 37/2010/NĐ-CP 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 Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù và quy hoạch nông thôn.

b) Hồ sơ đồ án phải đảm bảo yêu cầu xây dựng cơ sở dữ liệu về quy hoạch theo quy định.

8. Tổ chức thực hiện

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

b) Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai;

c) Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai;

d) Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Ủy ban nhân dân huyện Long Thành;

đ) 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; Cục trưởng Cục Thuế; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Long Thành, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Tam An, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã An Phước; Trưởng phòng Quản lý đô thị huyện Long Thành; 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 VP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KTN, Tan.

<D:\2024\Long Thành\NV QHPK\>



Võ Tấn Đức