

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

Số: 1748/QĐ-UBND

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

Đồng Nai, ngày 25 tháng 5 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết
xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư tại xã Long Phước,
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 Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

*Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17
tháng 6 năm 2020;*

*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 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 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 97/TTr-SXD ngày
06 tháng 05 năm 2021.*

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây
dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư tại xã Long Phước, huyện Long Thành, tỉnh
Đồng Nai với các nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu tái định cư tại xã Long Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.



2. Vị trí giới hạn và quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch:

a) Phạm vi, ranh giới khu đất: Xác định theo Trích lục và Biên vẽ khu đất bản đồ địa chính tỷ lệ 1/2000 do Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Tân Phát Đạt thực hiện ngày 24 tháng 3 năm 2020 và Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh kiểm tra nội nghiệp ngày 25 tháng 3 năm 2020.

b) Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch:

- Quy mô diện tích : 339.317 m² (33,93 ha).
- Quy mô dân số : Khoảng 4000 - 4.500 người.
- Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500.

3. Tính chất, mục tiêu nghiên cứu:

a) Xây dựng một Khu dân cư xây dựng mới phục vụ tái định cư phù hợp quy hoạch xây dựng Nông thôn mới xã Long Phước đáp ứng nhu cầu về nhà ở với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội được xây dựng mới và hoàn chỉnh với vai trò, tính chất, quy mô, cơ cấu phân khu chức năng sử dụng đất, tổ chức không gian quy hoạch cảnh quan kiến trúc theo định hướng tiêu chuẩn đô thị loại V.

b) Đề xuất các giải pháp quy hoạch phục vụ cho nhu cầu đầu tư cụ thể của Nhà đầu tư, đảm bảo phù hợp với chiến lược và cấu trúc phát triển chung, đảm bảo khớp nối về mặt tổ chức không gian và hạ tầng kỹ thuật giữa khu vực lập quy hoạch và khu vực lân cận, đảm bảo tính đồng bộ, hiệu quả và bền vững.

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

4. Các chỉ tiêu áp dụng: Tuân thủ các quy định theo quy chuẩn, quy phạm xây dựng hiện hành và các quy phạm pháp luật có liên quan, cụ thể như sau:

a) Chỉ tiêu sử dụng đất:

- Đất ở : 28 - 45 m²/người.
- Đất công cộng : ≥ 05 m²/người.
- Đất cây xanh : ≥ 03 m²/người.
- Đất giao thông : ≥ 25 m²/người.

b) Chỉ tiêu mật độ, tầng cao, khoảng lùi xây dựng:

- Nhà liên kế, Nhà liên kế vườn:
 - + Mật độ xây dựng : 60- 80%;
 - + Tầng cao xây dựng : 02 – 04 tầng.
- Công trình công cộng và dịch vụ:
 - + Mật độ xây dựng : 40 – 50%;
 - + Tầng cao xây dựng : 2 – 04 tầng.

- Chỉ giới xây dựng:
- + Nhà ở: Tùy theo từng tuyến đường và loại hình nhà ở khoảng lùi trước 3m; khoảng lùi sau $\geq 1\text{m}$;
- + Công trình công cộng và dịch vụ: lùi trước tối thiểu $\geq 06\text{m}$;
- c) Chỉ tiêu hệ thống hạ tầng kỹ thuật
 - Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt : 100 – 150 lít/ người/ ngày.
 - Tiêu chuẩn thoát nước thải : 90% lượng nước cấp sinh hoạt.
 - Tiêu chuẩn cấp điện : 03 – 05Kwh/ hộ/ngày.
 - Chỉ tiêu rác thải : 1,8 kg/người/ngày.
 - Chỉ tiêu thông tin:
 - + Thuê bao cố định (điện thoại và internet có dây) : 01 thuê bao/02 người;
 - + Thuê bao truyền hình cáp : 01 thuê bao/ 01 hộ;
 - + Mạng lưới thông tin di động đảm bảo phủ sóng toàn bộ khu vực.

5. Nội dung nghiên cứu: Thực hiện theo quy định tại Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ, Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và các quy định hiện hành nội dung nghiên cứu quy hoạch cơ bản, bao gồm:

a) Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc, cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật; các quy định của quy hoạch chung khu vực có liên quan đến khu vực lập quy hoạch (nếu có).

b) Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch.

c) Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình, khoảng lùi công trình đối với từng lô đất và trục đường; vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có),

d) Đề xuất giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, thiết kế đô thị cho 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.

đ) Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị: Xác định nguồn cung cấp và giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật đến từng lô đất; Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị được bố trí ngầm trên vỉa hè 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 công trình nhà máy, 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 đô thị;

- 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.

e) Đánh giá môi trường chiến lược thực hiện theo Luật Bảo vệ Môi trường năm 2014, Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13 tháng 5 năm 2019 của Chính phủ và các quy định khác có liên quan:

- Đánh giá hiện trạng môi trường về điều kiện địa hình; các vấn đề xã hội, cảnh quan thiên nhiên;

- Phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường; đề xuất hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường để đưa ra các giải pháp quy hoạch không gian, kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật tối ưu cho khu vực quy hoạch;

- Đề ra các giải pháp cụ thể giảm thiểu, khắc phục tác động đến môi trường đô thị khi triển khai thực hiện quy hoạch.

g) Phân kỳ đầu tư, những hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực để thực hiện; các vấn đề về tổ chức thực hiện; danh mục các công trình xây dựng trong khu vực quy hoạch.

6. Thành phần hồ sơ: Thực hiện theo quy định tại Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ, 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 xây dựng khu chức năng đặc thù và các quy định khác có liên quan.

7. Tổ chức thực hiện:

a) Chủ đầu tư : Ban quản lý dự án huyện Long Thành.

b) Nguồn vốn lập quy hoạch : Vốn ngân sách.

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

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

đ) Thời gian lập, trình duyệt: 6 tháng từ khi nhiệm vụ quy hoạch được duyệt.

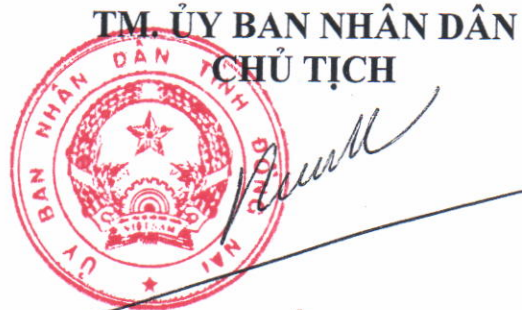
Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

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 Long Phước; Giám đốc Ban quản lý dự án huyện Long Thành; Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. / *bc*

Nơi nhận:

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

<F:\2021\Long Thành\NVDCQHCT\>



Cao Tiến Dũng

