

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng
tỷ lệ 1/5.000 thị trấn Vĩnh An, huyện Vĩnh Cửu đến năm 2035**

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 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 131/TTr-SXD ngày
16 tháng 10 năm 2024.*

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây
dựng tỷ lệ 1/5.000 thị trấn Vĩnh An, huyện Vĩnh Cửu đến năm 2035 với nội
dung sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000
thị trấn Vĩnh An, huyện Vĩnh Cửu đến năm 2035.

2. Phạm vi, ranh giới, quy mô diện tích, tỷ lệ và thời hạn lập quy hoạch

a) Phạm vi, ranh giới

- Phía Bắc : Giáp sông Đồng Nai và hồ Trị An;
- Phía Nam : Giáp xã Vĩnh Tân;
- Phía Đông : Giáp huyện Trảng Bom;
- Phía Tây : Giáp xã Trị An.

b) Diện tích lập quy hoạch: Toàn bộ phạm vi ranh giới hành chính của thị trấn Vĩnh An, có quy mô diện tích: 3.140,18 ha.

c) Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/5.000.

d) Quy mô dân số

- Đến năm 2030: Khoảng 35.000 - 40.000 người.
- Đến năm 2035: Khoảng 45.000 - 50.000 người.

đ) Thời hạn quy hoạch

- Giai đoạn ngắn hạn : Đến năm 2030.
- Giai đoạn dài hạn : Đến năm 2035.

3. Tính chất đô thị

a) Thị trấn Vĩnh An là Trung tâm kinh tế, chính trị, văn hóa, dịch vụ du lịch và an ninh quốc phòng của huyện Vĩnh Cửu.

b) Là Trung tâm dịch vụ du lịch sinh thái cảnh quan rừng, hồ của Quy hoạch tỉnh và vùng Đông Nam Bộ.

4. Mục tiêu và quan điểm lập điều chỉnh quy hoạch

a) Phát huy tiềm năng, lợi thế của thị trấn Vĩnh An và vùng phụ cận huyện Vĩnh Cửu, phát triển tốt những ngành kinh tế có tiềm năng, trong mối tương quan bền vững tổng thể và hài hòa của toàn nền kinh tế, môi trường và xã hội, đảm bảo an ninh quốc phòng, đảm bảo thị trấn Vĩnh An đạt chuẩn đô thị loại V và nâng cấp thị trấn Vĩnh An trở thành đô thị loại IV vào năm 2030 (*theo Quy hoạch tỉnh Đồng Nai đã được phê duyệt*), đảm bảo định hướng phát triển lâu dài và bền vững.

b) Định hướng thị trấn Vĩnh An tiến tới trở thành đô thị trung tâm, động lực thúc đẩy kinh tế của huyện Vĩnh Cửu.

c) Tập trung đầu tư phát triển xây dựng thị trấn Vĩnh An trở thành đô thị văn minh, hiện đại, có chất lượng sống cao, bảo vệ môi trường.

d) Làm cơ sở cho các công tác quản lý xây dựng và triển khai tiếp công tác chuẩn bị đầu tư xây dựng theo quy hoạch. Tạo cơ hội thuận lợi cho các chương trình phát triển, các dự án đầu tư, sử dụng hợp lý nguồn lực đảm bảo phát triển bền vững lâu dài.

5. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật: Áp dụng các chỉ tiêu của hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật của đô thị loại IV theo QCVN-01:2021/BXD, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch Xây dựng.

STT	Hạng mục	Đơn vị tính	Năm 2030	Năm 2035
1	Loại đô thị	Loại	IV	IV
2	Dân số toàn đô thị	ngàn người	35 - 40	45-50
3	Chỉ tiêu đất dân dụng	m ² /người	45 - 100	45 - 100
4	Chỉ tiêu đất ở	m ² /người	28 - 55	28 - 55
5	Chỉ tiêu đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị	m ² /người	≥ 5	≥ 5
6	Giao thông			
	Tỷ lệ giao thông so với đất xây dựng đô thị (không bao gồm giao thông tỉnh)	%	≥ 13	≥ 13
	Chỉ tiêu bãi đỗ xe (đối với đồ án Quy hoạch chung, đề xuất diện tích bãi đỗ xe từ 30-60% so với chỉ tiêu trong QCVN-01:2021/BXD, phần diện tích còn lại sẽ được định hướng trong các đồ án quy hoạch chi tiết)	m ² / người	≥ 2,5	≥ 2,5 (nếu dân số < 50.000 người) ≥ 3,5 (nếu dân số đạt 50.000 người)
7	Chỉ tiêu cấp điện			
	Sinh hoạt (Qsh)	W/người	≥ 200	≥ 330
	Công nghiệp	Kw/ha	50 - 250	50 - 250
	Công cộng - Dịch vụ	%Qsh	30	30
8	Chỉ tiêu cấp nước	% dân số	100	100
	Sinh hoạt (Qsh)	Lít/người/ngđ	≥ 100	≥ 100
	Công nghiệp	m ³ /ha/ngđ	≥ 25	≥ 25
9	Chỉ tiêu thoát nước			
	Sinh hoạt (Qsh)	%Qsh	≥ 80	≥ 80
	Công nghiệp	%Qsh	≥ 80	≥ 80
10	Chỉ tiêu thu gom chất thải sinh hoạt			
	Rác thải	kg/người/ngày	≥ 0,9	≥ 0,9
11	Thông tin liên lạc	Thuê bao/ 100 dân	≥ 80	≥ 80



6. Nội dung nghiên cứu và các yêu cầu cho việc lập điều chỉnh quy hoạch

a) Rà soát và đánh giá việc thực hiện quy hoạch theo đồ án quy hoạch chung được phê duyệt

- Rà soát, đánh giá, nêu rõ các vấn đề còn tồn tại, bất cập của đồ án quy hoạch chung được duyệt.

- Đánh giá công tác quản lý thực hiện theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Vĩnh An đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt theo Quyết định số 597/QĐ-UBND ngày 23 tháng 02 năm 2013; đánh giá về sử dụng đất về hạ tầng kinh tế, hạ tầng kỹ thuật,... Nêu các vấn đề cần giải quyết trong quy hoạch.

b) Phân tích đặc điểm tự nhiên và hiện trạng

- Phân tích vai trò, vị thế, mối quan hệ về kinh tế - xã hội của thị trấn Vĩnh An trong vùng Quy hoạch tỉnh Đồng Nai và vùng huyện Vĩnh Cửu.

- 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.

c) 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.

d) 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,...

đ) Định hướng phát triển không gian đô thị

- Gắn kết định hướng phát triển không gian thị trấn Vĩnh An phù hợp với quy hoạch phát triển không gian của quy hoạch tỉnh Đồng Nai, vùng huyện Vĩnh Cửu.

- 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.

e) 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.

g) 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 khống chế xây dựng.

- + Đề xuất các giải pháp thoát nước mưa, các giải pháp chống ngập úng, sạt lở bờ sông, 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.

h) 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.

i) 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 thị trấn Vĩnh An.

k) Nội dung quy hoạch đợt đầu đến năm 2035

- 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.

7. Thành phần hồ sơ: Nội dung hồ sơ nhiệm vụ và đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung thị trấn Vĩnh An, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai được thực hiện theo 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.

8. Tổ chức thực hiện

- a) Đơn vị tổ chức lập quy hoạch : Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Cửu.
- b) Nguồn vốn lập quy hoạch : Vốn ngân sách huyện.
- c) Đơn vị tư vấn lập quy hoạch : Tổ chức đấu thầu theo quy định.
- d) Thời gian lập và trình duyệt đồ án quy hoạch: Theo quy định.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 4663/QĐ-UBND ngày 07 tháng 12 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 thị trấn Vĩnh An, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai đến năm 2030.

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 huyện Vĩnh Cửu, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn Vĩnh An, 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\Vĩnh Cửu\NVDC QHC TT>



Võ Tấn Đức