

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Số: 858 /QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 20 tháng 3 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

Về phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

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

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 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 30/8/2019 của Chính phủ quy định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 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;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 753/TTr-SXD ngày 24/02/2020,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành với các nội dung chính sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành.

2. Vị trí, giới hạn và quy mô

a) Vị trí, giới hạn khu đất

Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành có ranh giới được xác định theo Bản vẽ trích lục và biên vẽ thửa đất số 951/2020 tỷ lệ 1/2000 do văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai lập ngày 27/02/2020.

b) Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch

- Quy mô diện tích: khoảng 922.154,2 m² (khoảng 92,21542 ha).
- Quy mô dân số: khoảng 15.500 - 18.500 người.
- Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500

3. Mục tiêu, tính chất

a) Xây dựng một Khu dân cư phù hợp quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Long Đức 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 Việt Nam hiện hành, áp dụng các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật như sau:

a) Chỉ tiêu sử dụng đất

- Đất ở : 25 - 28 m²/ người;
- Đất công trình giáo dục : ≥ 2,7m²/ người;
- Đất dịch vụ : ≥ 1,5 m²/ người;
- Đất cây xanh - thể dục thể thao : ≥ 2 m²/ người;
- Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật : ≥ 18 m²/ người.

b) Chỉ tiêu mật độ, tầng cao, chỉ giới xây dựng

- Mật độ xây dựng toàn khu : ≤ 50%
- Nhà ở, gồm: nhà ở nhà liên kế, nhà liên kế vườn.
- + Mật độ xây dựng : 60 - 80%;
- + Tầng cao xây dựng : 02 - 05 tầng.
- Đất công trình công cộng và dịch vụ hỗn hợp:
- + Mật độ xây dựng : 40 - 50%
- + Công trình công cộng tầng cao xây dựng : 02 - 04 tầng

+ Công trình hỗn hợp, dịch vụ tầng cao xây dựng: 03 - 25 tầng (chưa bao gồm tầng hầm 01 - 03 tầng).

- Chỉ giới xây dựng:

+ Nhà ở: tùy theo từng tuyến đường và loại hình nhà ở khoảng lùi trước 0 m và 2,4 m; lùi sau $\geq 1,5$ m;

+ Công trình công cộng và hỗn hợp - dịch vụ: khoảng lùi trước tối thiểu ≥ 06 m;

c) Chỉ tiêu hệ thống hạ tầng kỹ thuật

- Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt : ≥ 120 lít/ người/ ngày;

- Tiêu chuẩn thoát nước thải : 90% lượng nước cấp sinh hoạt;

- Tiêu chuẩn cấp điện : 03 - 05 Kwh/ hộ/ngày;

- Chỉ tiêu rác thải : 1,5 kg/người/ngày.

- Tiêu chuẩn thông tin liên lạc:

+ Thuê bao điện thoại cố định : 01 thuê bao/02 người;

+ Thuê bao internet có dây : 01 thuê bao/01 hộ;

+ Thuê bao truyền hình cáp : 01 thuê bao/01 hộ;

+ Mạng thông tin di động đảm bảo phủ sóng toàn bộ khu vực quy hoạch.

5. Nội dung nghiên cứu

Thực hiện theo quy định tại Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ, Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 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, chi giới đường đỏ và chi 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 Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/5/2019 của Chính phủ:

- 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

Thành phần hồ sơ trình duyệt chính thức thực hiện theo quy định tại Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ, Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của 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: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hà An.

b) Thời gian lập, trình duyệt: 06 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 UBND 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 UBND huyện Long Thành, Chủ tịch UBND xã Long Đức; Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hà An, Lãnh đạo 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 (Sơn)

02-27

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Cao Tiến Dũng

