SAO Y
Ký bởi: Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai
Cơ quan: Tỉnh Đồng Nai
Thời gian ký: 05.04.2023 11:22:22 +07:00

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 650 /QĐ-UBND	*Đồng Nai, ngày 05 tháng 4 năm 2023*

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 thị trấn 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 Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

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 lập 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 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

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 27/TTr-SXD ngày ngày 21 tháng 3 năm 2023.

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 thị trấn Long Thành, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai với các nội dung chính như sau:

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

2. Phạm vi, ranh giới khu đất: Xác định theo Sơ đồ vị trí khu đất số 4866/2016, tỷ lệ 1/2000 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Long Thành thực hiện ngày 20 tháng 5 năm 2016, được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Long Thành và Ủy ban nhân dân huyện Long Thành xác nhận ngày 24 tháng 5 năm 2016.

3. Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch

a) Quy mô lập quy hoạch

- Quy mô diện tích : 470.137 m²

- Quy mô dân số : 6.000 - 7.000 người.

b) Tỷ lệ lập quy hoạch : 1/500.

4. Tính chất, mục tiêu nghiên cứu

a) Là dự án quy hoạch xây dựng khu ở mới đáp ứng nhu cầu về nhà ở tái định cư tại khu vực thị trấn Long Thành với các hạng mục: Công trình công cộng, thương mại dịch vụ; nhà ở riêng lẻ; khu cây xanh, thể dục thể thao,... với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội được xây dựng hoàn chỉnh, đồng bộ và gắn kết với các khu vực lân cận.

b) Xác lập cơ sở cho chủ đầu tư tiến hành triển khai các bước tiếp theo của dự án và làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý xây dựng theo quy hoạch.

5. Nội dung lập quy hoạch: Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị; Luật Nhà ở; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch; 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 lập sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015; các nghị định và các quy định pháp luật có liên quan nội dung nghiên cứu quy hoạch cơ bản, bao gồm:

a) Phân tích, đánh giá hiện trạng của các chức năng sử dụng đất theo quy định: Kiến trúc cảnh quan, hệ thống hạ tầng xã hội *(giáo dục, y tế, văn hóa, thương mại, cây xanh, nhà ở,...);* đánh giá đất xây dựng trên cơ sở các tiêu chí về địa hình, điều kiện hiện trạng, địa chất thủy văn, sử dụng đất; các bản đồ hiện trạng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường. Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

b) Xác định vị trí, phạm vi ranh giới lập quy hoạch trong quy hoạch chung đã được phê duyệt; mối quan hệ giữa khu vực lập quy hoạch với các ô phố, khu chức năng khác trong quy hoạch phân khu đô thị.

c) Xác định chỉ tiêu cơ bản về dân số; chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch.

d) Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Xác định quy mô diện tích, dân số và chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đối với từng lô đất *(hình thành bởi các đường cấp nội bộ)* trong khu vực lập quy hoạch theo quy định; khoảng lùi công trình đối với các trục đường từ cấp nội bộ; vị trí, quy mô công trình ngầm. Xác định các nhóm nhà ở; khu vực xây dựng nhà ở xã hội *(nếu có);* vị trí, quy mô của hệ thống hạ tầng xã hội cấp đô thị trở lên và cấp đơn vị ở *(nếu có)* trong khu vực. Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

đ) 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.

e) Các bản vẽ thiết kế đô thị: Thực hiện theo quy định tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

g) Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị thực hiện theo quy định tại khoản 5 Điều 20 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ. Bản vẽ thể hiện trên nền sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan kết hợp bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500:

- Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe *(trên cao, trên mặt đất và ngầm)* và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật đến cấp đường nội bộ..

- Các bản đồ quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật theo từng chuyên ngành: Chuẩn bị kỹ thuật, cung cấp năng lượng và chiếu sáng, thoát nước thải, quản lý chất thải rắn, hạ tầng viễn thông thụ động và công trình hạ tầng kỹ thuật khác.

- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật.

h) Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm: Các công trình công cộng ngầm, các công trình cao tầng có xây dựng tầng hầm *(nếu có),...*

i) Đánh giá môi trường chiến lược

- Đánh giá hiện trạng môi trường về điều kiện địa hình; các vấn đề xã hội, văn hóa, 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;

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

k) Xác định những hạng mục công trình 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.

l) Dự thảo Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết.

6. 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:

Stt	Loại đất	Chỉ tiêu (m^2/người)
1	Đất ở	≥ 24,0
2	Đất công cộng	≥ 8,5
3	Đất thương mại dịch vụ	≥ 0,5
4	Đất cây xanh; thể dục thể thao,…	≥ 6,0
5	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật	≥ 28,0

b) Mật độ xây dựng gộp toàn khu : ≤ 50%, trong đó:

- Nhà ở riêng lẻ : 70 - 90%;
- Công trình công cộng, thương mại dịch vụ : ≤ 50%;
- Khu công viên cây xanh : ≤ 05%;

c) Tầng cao xây dựng

- Nhà ở riêng lẻ : 02 - 05 tầng *(< 19m).*
- Công trình công cộng, thương mại dịch vụ : ≤ 05 tầng *(≤ 25m).*
- Công trình trong khu cây xanh : 01 tầng *(≤ 07m).*

Lưu ý: Tầng cao các công trình trên không bao gồm tầng hầm; Tính toán đảm bảo quy mô bãi đỗ xe và các yêu cầu về chỗ để xe theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.

d) Chỉ giới xây dựng công trình

- Khoảng lùi nhà ở riêng lẻ: Tùy theo từng tuyến đường, chiều cao công trình và loại hình nhà ở cụ thể sẽ có quy định phù hợp đối với khoảng lùi phía trước trong đồ án quy hoạch chi tiết; khoảng lùi sau so với ranh đất ≥ 2 m.

- Khoảng lùi công trình công cộng, thương mại dịch vụ:

+ So với chỉ giới đường đỏ các trục đường : ≥ 6 m.

+ So với ranh đất : ≥ 4 m.

đ) Chỉ tiêu hệ thống hạ tầng kỹ thuật

- Chỉ tiêu cấp nước : 150 - 180 lít/người/ngày.
- Chỉ tiêu thoát nước : 80 - 100% lượng nước cấp.
- Chỉ tiêu cấp điện : 1.500 KWh/người/năm.
- Chỉ tiêu rác thải : 1,0 - 1,2 kg/người/ngày.
- Chỉ tiêu thông tin liên lạc:

+ Thuê bao cố định *(điện thoại, internet có dây)*: 01 thuê bao/2 người.

+ Thuê bao truyền hình cáp : 01 thuê bao/1 hộ.

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

7. Các yêu cầu khác

a) Trên cơ sở quy mô dân số dự kiến tại khu vực khoảng 6.000 - 7.000 người, đề nghị tính toán, xác định quy mô diện tích, chỉ tiêu sử dụng đất đối với các công trình hạ tầng xã hội *(y tế, văn hóa, giáo dục,...)* theo quy mô phục vụ của đơn vị ở *(tại Bảng 2.4 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD)*; trong đó phải bố trí đất công trình hành chính diện tích tối thiểu ≥ 1.500 m²; công trình thương mại dịch vụ diện tích tối thiểu ≥ 3.000 m²; quy mô các công trình giáo dục *(Mầm non, Tiểu học và Trung học cơ sở)* phải phù hợp định hướng quy hoạch chung và đạt chuẩn Quốc gia theo quy định của Bộ Giáo dục và Đào tạo. Đồng thời đối với các công trình công cộng dịch vụ thiết yếu cần ưu tiên đầu tư phải bố trí trong phạm vi dự kiến triển khai của giai đoạn 1.

b) Đối với loại hình nhà liên kế *(tái định cư)*, đề nghị đề xuất vị trí, tính toán cân đối kích thước *(chiều ngang, chiều dài)*, diện tích các lô đất đảm bảo phù hợp với quy định về xuất tái định cư *(hộ chính, hộ phụ,...)* và phù hợp nhu cầu tái định cư của người dân tại khu vực.

c) Tổ chức giao thông phải đảm bảo phù hợp theo định hướng điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 thị trấn Long Thành được phê duyệt, đảm bảo gắn kết đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật tại khu vực, đồng thời liên hệ với các chuyên ngành: giao thông, cấp điện, cấp nước, thông tin truyền thông, phòng cháy chữa cháy, UBND huyện Long Thành,...để thỏa thuận vị trí đấu nối và các chỉ tiêu thiết kế kỹ thuật theo quy định.

8. Thành phần hồ sơ: Thành phần hồ sơ trình duyệt 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.

9. Tổ chức thực hiện

a) Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Ban Quản lý dự án huyện Long Thành.

b) Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Tổ chức đấu thầu theo quy định.

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: Thực hiện theo quy định.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 5078/QĐ-UBND ngày 15 tháng 12 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai 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 thị trấn Long Thành, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

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 thị trấn Long Thành; 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./.

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

<F:\2023\Long Thành\NVDC QHCT\>

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Cao Tiến Dũng