

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG NAI**

Số: 2465/QĐ-UBND

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

Đồng Nai, ngày 21 tháng 7 năm 2021

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500  
Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Lộc An và xã Bình Sơn,  
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 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 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 Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch khu chức năng đặc thù;*

*Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 139/TTr-SXD ngày 30 tháng 6 năm 2021.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Lộc An và xã Bình Sơn, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai với các nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Lộc An và xã Bình Sơn, 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 thửa đất bản đồ địa chính số 1433/2021, tỷ lệ 1:2000 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện ngày 22/01/2021.

b) Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch

- Quy mô diện tích : 234.042,5 m<sup>2</sup>

- Quy mô dân số : Khoảng 4.000 – 5.000 người.

- Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500.

## 3. Tính chất, mục tiêu nghiên cứu

a) Là dự án đầu tư xây dựng mới khu dân cư theo quy hoạch gồm các công trình: 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 được xây dựng hoàn chỉnh, 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.

4. Nội dung lập quy hoạch: Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009; Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018; Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010, Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ; Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng; các nghị định và quy định pháp luật có liên quan; 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, quy hoạch phân khu có liên quan đến khu vực quy hoạch.

b) Xác định phạm vi ranh giới, diện tích, tính chất khu vực lập quy hoạch.

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 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.

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) Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị được bố trí đến mạng lưới đường nội bộ, 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 và cụ thể hóa quy hoạch chung, quy hoạch phân khu về vị trí, quy mô bên, bãi đỗ xe (*Trên cao, trên mặt đất và ngầm*);

- Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô 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 năng lượng; 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. (*Lưu ý: Nghiên cứu, bổ sung Hồ điều hòa trong dự án tình trạng ngập úng cục bộ sau mưa*).

g) 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.

h) 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.

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

5. Các chỉ tiêu áp dụng: Tuân thủ các quy định về quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành và các quy phạm pháp luật có liên quan; Căn cứ Quyết định số 4621/QĐ-UBND ngày 03 tháng 12 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất 23,4ha tại xã Bình Sơn và xã Lộc An, huyện Long Thành; các chỉ tiêu áp dụng cụ thể như sau:

a) Chỉ tiêu sử dụng đất:

Stt	Loại đất	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /người)
1	Đất ở	≤ 50,5	≥ 26
2	Đất công cộng	≥ 05	≥ 2,7
3	Đất thương mại dịch vụ	≥ 03	≥ 1,5
4	Đất cây xanh, mặt nước; thể dục thể thao	≥ 06	≥ 03
5	Đất giao thông; hạ tầng kỹ thuật	≥ 27	≥ 14

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

- Nhà ở riêng lẻ : ≤ 80%.

- Công trình công cộng : ≤ 40%.



- Công trình thương mại dịch vụ :  $\leq 40\%$ .
- Công trình hạ tầng kỹ thuật :  $\leq 40\%$ .
- Khu công viên cây xanh :  $\leq 05\%$ .

c) Tầng cao xây dựng:

- Nhà ở riêng lẻ : 02 – 05 tầng ( $\leq 19m$ ).
- Công trình công cộng, thương mại dịch vụ :  $\leq 05$  tầng ( $\leq 25m$ ).
- Công trình hạ tầng kỹ thuật :  $\leq 02$  tầng ( $\leq 09m$ ).
- Công trình trong khu cây xanh : 01 tầng ( $\leq 07m$ ).

(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  $\geq 02$  m.

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

- + So với chỉ giới đường đỏ các trục đường :  $\geq 06$  m.
- + So với ranh đất :  $\geq 04$  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.

6. Các yêu cầu khác

a) Rà soát, cập nhật quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư Lộc An – Bình Sơn và quy hoạch chi tiết Cụm công nghiệp Bình Sơn đã phê duyệt, làm cơ sở đề xuất phương án quy hoạch đảm bảo kết nối đồng bộ hệ thống giao thông và hạ tầng kỹ thuật.

b) Trên cơ sở quy mô dân số dự kiến tại khu vực khoảng 4.000 – 5.000 người, đề nghị 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,...) đảm bảo phù hợp theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.

c) Rà soát và cập nhật lộ giới, hướng tuyến đường ĐT 769 (giáp ranh phía Nam) 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 đầu nối và các chỉ tiêu thiết kế kỹ thuật theo quy định.

#### 7. Thành phần hồ sơ

Hồ sơ trình duyệt chính thức thực hiện theo 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.

#### 8. Tổ chức thực hiện

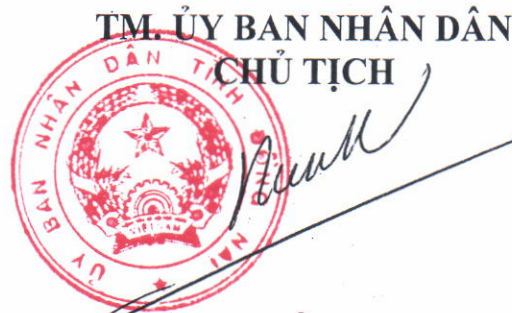
- a) Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản STC Golden Land.
- b) Nguồn vốn lập quy hoạch: Vốn chủ sở hữu.
- c) Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai.
- d) Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.
- e) Thời gian lập, trình duyệt: 6 tháng từ khi nhiệm vụ quy hoạch được duyệt.

**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 Lộc An, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Bình Sơn; Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản STC Golden Land; 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 Văn phòng (KTN);
  - Lưu: VT, KTN, Tan.
- <F:\2021\Long Thành\NVQH>



**Cao Tiên Dũng**

