

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Số: 315/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 31 tháng 8 năm 2018

### **QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị, sân golf, thể thao và du lịch sinh thái Long Thành tại xã Tam Phước và Phước Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai**

### **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 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;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 4035/TTr-SXD ngày 28/8/2018,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị, sân golf, thể thao và du lịch sinh thái Long Thành tại xã Tam Phước và Phước Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai với các nội dung như sau:

#### **1. Vị trí, giới hạn, quy mô diện tích**

a) Vị trí, giới hạn: Xác định theo bản đồ trích lục và biên vẽ bản đồ địa chính khu đất tỷ lệ 1/5.000 do Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện ngày 21/10/2017, được giới hạn bởi:

- Phía Đông : Giáp khu dân cư theo quy hoạch;
- Phía Tây : Giới hạn bởi sông Trong;
- Phía Nam : Giới hạn bởi rạch Ông Trung;
- Phía Bắc : Giới hạn bởi rạch Chiếc.

b) Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: 333,37ha.
- Quy mô dân số : Khoảng 19.000 người.
- Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500.

#### **2. Tính chất, mục tiêu lập quy hoạch**

- Cụ thể hóa nội dung quy hoạch chung xây dựng thành phố Biên Hòa và quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị, sân golf, thể thao và du lịch sinh thái Long Thành đã được UBND tỉnh phê duyệt.



- Định hướng quy hoạch sử dụng đất hợp lý, phát huy hiệu quả các lợi thế trong khu vực quy hoạch.

- Phân chia, tổ chức lại loại hình nhà ở cho phù hợp định hướng quy hoạch chung, quy hoạch phân khu của khu vực và phù hợp với nhu cầu thực tế.

- Bố trí các công trình công cộng dịch vụ có quy mô diện tích và bán kính phục vụ hợp lý.

- Tổ chức hệ thống khung giao thông, hạ tầng kỹ thuật phù hợp phương án điều chỉnh quy hoạch, đảm bảo vận hành hiệu quả tiết kiệm, giải quyết hợp lý mối quan hệ giữa dự án và các dự án khác trong khu vực.

- Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc cảnh quan theo tiêu chuẩn đô thị hiện đại, tạo động lực cho sự phát triển chung của khu vực.

### **3. Nội dung lập điều chỉnh quy hoạch**

- Thực hiện theo nội dung Luật Quy hoạch đô thị; Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quy hoạch đô thị và các quy định khác có liên quan.

- 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,... Dựa trên các nhu cầu thực tế và các định hướng phát triển trong tương lai, lựa chọn các mô hình ở, giải pháp nhà ở, giải pháp tổ chức, công trình công cộng,... hình thành cơ sở phát triển đô thị.

- Xác định các nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đối với các khu chức năng, các không gian đặc trưng và cấu trúc đô thị tại khu vực lập quy hoạch phân khu, đảm bảo phát triển ổn định bền vững.

- Xác định tính chất, chức năng, cơ cấu phân khu chức năng sử dụng đất và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu về sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chung xây dựng tại khu vực: giao thông, hệ thống cấp nước và vệ sinh môi trường, cấp điện, thông tin liên lạc,...

- Xác định khung kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đảm bảo phát triển ổn định, bền vững trên cơ sở quy hoạch chung.

- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật; nguồn cung cấp và giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật đến các trục đường phố:

+ Cập nhật hệ thống hạ tầng kỹ thuật phù hợp theo định hướng quy hoạch chung, quy hoạch phân khu và các dự án hạ tầng đã được phê duyệt, đang triển khai thực hiện tại khu vực.

+ Xác định mạng lưới đường giao thông, lộ giới, chi giới đường đỏ và chi giới xây dựng phù hợp theo quy định.

+ Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước, mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật cần thiết.

+ Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp điện, vị trí, quy mô, các trạm phân phối, mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng đô thị.

- + Xác định hệ thống thoát nước mưa, nước bẩn.
- Quy hoạch hệ thống cây xanh và không gian mở đô thị.
- Đánh giá môi trường chiến lược: Đánh giá hiện trạng và môi trường tự nhiên, khí tượng thủy văn, địa chất, về chất lượng nguồn nước, không khí, nước thải, các vấn đề về dân cư xã hội,... Phân tích dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến sự phát triển kinh tế xã hội và môi trường đô thị, đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường,...
- Phân đợt đầu tư xây dựng, xác định danh mục các công trình xây dựng, các công trình ưu tiên thực hiện, nguồn lực thực hiện và tổ chức thực hiện.
- Quy định quản lý theo hồ sơ quy hoạch xây dựng được duyệt.

#### 4. Các chỉ tiêu áp dụng cho đồ án

Thực hiện theo đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/10.000 thành phố Biên Hòa và đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 dự án Khu đô thị, sân golf, thể thao và du lịch sinh thái Long Thành được duyệt; các quy chuẩn, quy phạm quy hoạch xây dựng có liên quan:

- Chỉ tiêu sử dụng đất
  - + Đất khu ở : 50 - 55 m<sup>2</sup>/người
  - + Đất dịch vụ công cộng đô thị : 08 - 10 m<sup>2</sup>/người
  - + Đất cây xanh : 10 - 20 m<sup>2</sup>/người
  - + Đất giao thông - HTKT : 20 - 30 m<sup>2</sup>/người
- Chỉ tiêu mật độ xây dựng
  - + Mật độ xây dựng gộp toàn khu: 20 - 30%
  - + Nhà ở liên kế : 80 - 90 %
  - + Nhà ở biệt thự : 40 - 60 %
  - + Công trình hỗn hợp : ≤ 50%.
  - + Công trình công cộng dịch vụ đô thị : ≤ 50%.
- Chỉ tiêu tầng cao xây dựng
  - + Nhà ở Liên kế : 02 - 04 tầng
  - + Nhà ở Biệt thự : 01 - 03 tầng
  - + Công trình hỗn hợp : ≤ 06 tầng.
  - + Công trình công cộng dịch vụ đô thị : ≤ 06 tầng.
- Chỉ tiêu hệ thống hạ tầng kỹ thuật
  - + Chỉ tiêu cấp điện : 1.500 KWh/ng/năm
  - + Chỉ tiêu cấp nước : 120 lít/người/ngày đêm
  - + Rác thải bình quân : 0,8 - 1,5 kg/ng/ngày đêm
  - + Chỉ tiêu thoát nước : 80% nước cấp
  - + Chỉ tiêu thông tin liên lạc : 01 máy điện thoại/hộ.



## 5. Thành phần hồ sơ

Hồ sơ trình duyệt chính thức cần thực hiện theo 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.

## 6. Tổ chức thực hiện

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Golf Long Thành.
- Nguồn vốn lập quy hoạch: Vốn chủ đầu tư.
- Thời gian lập và trình duyệt đồ án quy hoạch: Không quá 6 tháng kể từ ngày nhiệm vụ quy hoạch được phê 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, Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa, Chủ tịch UBND các xã: Phước Tân, Tam Phước; Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Golf 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 4;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Văn phòng (CNN);
- Lưu: VT, CNN.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



**Trần Văn Vĩnh**