

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu nhà ở sinh thái An Điền**

Địa điểm: Thị trấn Long Điền, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN LONG ĐIỀN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/06/2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 16/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc Ban hành quy chuẩn quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và hồ sơ 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;

Căn cứ Quyết định số 2725/QĐ-UBND ngày 09/9/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đến năm 2030, định hướng đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 3738/QĐ-UBND ngày 08/12/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Long Điền đến năm 2030, định hướng đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 179/QĐ-UBND ngày 19/1/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư dự án Khu nhà ở sinh thái An Điền, thị trấn Long Điền, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu;

Căn cứ Thông báo số 2962/TB-UBND ngày 19/03/2024 của UBND huyện Long Điền thông báo Kết luận của đồng chí Lâm Văn Hồng - Chủ tịch UBND huyện tại cuộc họp Thường trực UBND huyện vào ngày 18/03/2024 về việc thông qua nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở sinh thái An Điền,

thị trấn Long Điền.

Căn cứ Thông báo số 2963/TB-UBND ngày 19/03/2024 của UBND huyện Long Điền thông báo Kết luận của đồng chí Lâm Văn Hồng - Chủ tịch UBND huyện tại cuộc họp Ủy viên UBND huyện vào ngày 18/03/2024 về việc thông qua nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở sinh thái An Điền, thị trấn Long Điền.

Căn cứ Thông báo kết luận số 2434-TB/HU ngày 27/3/2024 của Thường trực Huyện Ủy cho ý kiến đối với nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở sinh thái An Điền, thị trấn Long Điền, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu;

Căn cứ Thông báo kết luận số 2435-TB/HU ngày 27/3/2024 của Ban thường vụ Huyện Ủy cho ý kiến đối với nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở sinh thái An Điền, thị trấn Long Điền, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu;

Căn cứ Công văn số 1535/SXD-QHKT ngày 27/3/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc ý kiến về Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở sinh thái An Điền, thị trấn Long Điền, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu;

Xét văn bản số 259/UBND-VP ngày 04/03/2024 của UBND thị trấn Long Điền về việc tổ chức lấy ý kiến các cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư về nội dung Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở sinh thái An Điền tại thị trấn Long Điền, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần tập đoàn Eco Pearl City tại Tờ trình số 10/TTr-Eco Pearl ngày 24/01/2024 và Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện tại Báo cáo số 788/BCQH-KTHT ngày 03/4/2024 của phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện về việc thẩm định Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở sinh thái An Điền, thị trấn Long Điền, huyện Long Điền.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 Khu nhà ở sinh thái An Điền, với những nội dung sau:

- 1. Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 Khu nhà ở sinh thái An Điền.
- Địa điểm: thị trấn Long Điền, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.
- 2. Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Tập đoàn Eco Pearl City.
- 3. Cơ quan thẩm định:** Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Long Điền.
- 4. Cơ quan phê duyệt:** UBND huyện Long Điền.
- 5. Vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô lập quy hoạch:**
 - Vị trí: Thị trấn Long Điền, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.
 - Phạm vi ranh giới:

+ Phía Bắc: Giáp ô đất chức năng ở mới đô thị Tây Long Điền và thành phố Bà Rịa;

+ Phía Nam: Giáp đường quy hoạch, sông và nhánh sông Vũng Vằn.

+ Phía Đông: Giáp đường quy hoạch (đường nối cao tốc Biên Hòa-Vũng Tàu).

+ Phía Tây: Giáp sông Vũng Vằn.

- Quy mô diện tích: 362.158,4 m² (khoảng 36,2ha).

- Dự báo quy mô dân số đến năm 2035 khoảng 3.500 dân đến 3.800 dân.
(Các chỉ tiêu về dân số sẽ được cụ thể trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết)

6. Mục tiêu và tính chất

6.1. Mục tiêu

Cụ thể hóa Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Long Điền đến năm 2030, định hướng đến năm 2035 đã được UBND tỉnh Phê duyệt.

Xây dựng khu dân cư sinh thái mang đặc trưng riêng, hiện đại, đồng bộ về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, cảnh quan và công trình kiến trúc, có môi trường sống thân thiện, gắn gũi với thiên nhiên, ...

Đáp ứng nhu cầu nhà ở với không gian sống mang đậm giá trị nhân văn cho người dân bằng những giải pháp quy hoạch không gian theo định hướng phát triển bền vững, tôn tạo cảnh quan thiên nhiên, cùng với các tiện ích thiết yếu như: Trường học, nhà trẻ, công viên cây xanh thể dục thể thao, trung tâm thương mại, dịch vụ, giải trí ...

Thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội, tăng nguồn thu ngân sách cho địa phương, tạo công ăn việc làm, chuyển đổi cơ cấu ngành nghề sang dịch vụ, đô thị.

Tạo cơ sở pháp lý hướng dẫn và quản lý thực hiện dự án ở các bước triển khai tiếp theo.

6.2. Tính chất

Là khu nhà ở phát triển chủ yếu theo mô hình nhà ở sinh thái thấp tầng mang bản sắc đặc trưng.

Là khu nhà ở sinh thái kiến tạo môi trường sống hài hòa giữa thiên nhiên và con người.

Là khu nhà ở được đầu tư xây dựng đồng bộ, hoàn chỉnh về mặt hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, không gian kiến trúc cảnh quan, tạo sự kết nối hợp lý và hài hòa trong quy hoạch tổng thể đô thị Long Điền.

7. Các chỉ tiêu về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật: tuân thủ theo Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đến năm 2030, định hướng đến năm 2035 và Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 16/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc Ban hành quy chuẩn quốc gia về quy hoạch xây dựng và áp dụng theo yêu cầu của các quy chuẩn, quy phạm về

quy hoạch xây dựng hiện hành có liên quan.

8. Nội dung nghiên cứu:

Thực hiện theo các yêu cầu, quy định tại Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ 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. Cụ thể:

a) Yêu cầu điều tra khảo sát, thu thập số liệu:

Khảo sát thực địa, thu thập các thông tin, tài liệu, số liệu, bản đồ liên quan đến khu vực lập quy hoạch. Nguồn dữ liệu phải đảm bảo tính chính xác, tin cậy cập nhật mới nhất do các cơ quan đơn vị có thẩm quyền cung cấp.

b) Các yêu cầu về đánh giá điều kiện tự nhiên & hiện trạng tổng hợp:

- Phân tích, đánh giá vị trí khu vực lập quy hoạch trong mối quan hệ vùng, địa hình địa mạo, khí hậu, thủy văn khu vực lập quy hoạch.

- Đánh giá hiện trạng cảnh quan tự nhiên, hiện trạng thực vật, hiện trạng các công trình kiến trúc trong khu vực, hiện trạng về sử dụng đất và quỹ đất có thể phát triển và hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường khu vực.

- Đánh giá (S.W.O.T) và đề xuất toàn diện các vấn đề cần giải quyết trong đồ án quy hoạch.

c) Các yêu cầu về Quy hoạch sử dụng đất:

- Phân khu chức năng sử dụng đất hợp lý theo từng lô, đáp ứng nhu cầu ở, vui chơi giải trí cho người dân đô thị và khách du lịch.

- Xác định các chỉ tiêu cho từng lô đất về diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình.

d) Quy hoạch không gian kiến trúc, cảnh quan:

- Hình thành không gian sống tiện nghi, chất lượng cao, đảm bảo yếu tố thẩm mỹ, hài hòa với khu vực xung quanh nhưng vẫn thể hiện được nét đặc trưng của địa phương, mang phong cách riêng của Khu nhà ở sinh thái An Điền.

- Xác định các công trình kiến trúc tạo điểm nhấn về không gian kiến trúc trên tuyến đường chính đóng góp hình ảnh đô thị cho huyện Long Điền nói riêng và tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu nói chung.

- Xây dựng các khu vực tiện ích của khu ở, mang tính chiến lược, đặc trưng và hấp dẫn cho khu ở sinh thái.

- Nghiên cứu bố cục phân khu chức năng công trình để tạo lập quần thể kiến trúc, cây xanh mặt nước thống nhất hài hòa, đảm bảo định hướng về tổ chức không gian quy hoạch đã được xác định.

- Nghiên cứu lựa chọn 01 công trình xanh tạo điểm nhấn trong dự án khu dân cư, đáp ứng tiêu chí đảm bảo về chứng nhận công trình xanh theo quy định.

- Xác định không gian công viên cây xanh kết hợp công trình công cộng phục vụ cộng đồng dân cư một cách hợp lý, góp phần nâng cao hiệu quả của công trình và đời sống người dân trong khu ở và ngoài khu vực.

- Khai thác hiệu quả tối đa cảnh quan mặt nước (sông Cỏ May, nhánh sông Vũng Vắn, các nhánh sông khác) để tạo lập khu đô thị đáng sống.

e) Thiết kế đô thị: Tuân thủ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị; Thông tư 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013.

f) Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hiện đại, tuân thủ hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung của Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Long Điền, đáp ứng yêu cầu trong khu vực nghiên cứu và khớp nối với các khu vực xung quanh, trên cơ sở quy hoạch khu vực đã xác định, điều chỉnh bổ sung những hạng mục hạ tầng kỹ thuật cần thiết.

e) Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường: Đề xuất các giải pháp giải quyết các vấn đề môi trường còn tồn tại trong đồ án quy hoạch. Xác định các biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu tác động và quản lý, giám sát môi trường.

f) Xác định danh mục các chương trình: Luận cứ xác định danh mục các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư. Đề xuất, kiến nghị các cơ chế huy động và tạo nguồn thực hiện. Xác định suất đầu tư tổng thể, suất đầu tư cho hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

9. Hồ sơ sản phẩm: Theo Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và hồ sơ 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.

10. Chi phí lập quy hoạch:

- Tổng chi phí: 1,165,782,634 đồng (*Bằng chữ: Một tỷ, một trăm sáu mươi năm triệu, bảy trăm tám mươi hai nghìn, sáu trăm ba mươi bốn đồng*).

- Nguồn kinh phí thực hiện: nguồn vốn của Chủ đầu tư.

11. Tổ chức và tiến độ thực hiện:

- Cơ quan phê duyệt: UBND huyện Long Điền;

- Cơ quan tổ chức thẩm định: Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Long Điền;

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Công ty Cổ phần tập đoàn Eco Pearl City;

- Cơ quan tư vấn: Tổ chức lựa chọn tư vấn theo quy định hiện hành.

Thời gian thực hiện không quá 03 tháng kể từ khi có đầy đủ cơ sở pháp lý theo đúng quy định.

Điều 2. Chủ đầu tư là Công ty Cổ phần tập đoàn Eco Pearl City có trách nhiệm phối hợp với các đơn vị liên quan, tổ chức lập đề án quy hoạch chi tiết theo đúng nội dung Nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt, thực hiện lấy ý kiến các ngành liên quan, trình UBND huyện thẩm định và phê duyệt theo quy định.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện; thủ trưởng các phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính và Kế hoạch, Văn hóa và Thông tin huyện, Chủ tịch UBND thị trấn Long Điền, Tổng giám đốc Công ty Cổ phần tập đoàn Eco Pearl City và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- CT, các PCT UBND huyện;
- Lưu: VT, KTHT.

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

Trần Kim Phúc