

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500  
Khu dân cư Phúc An Bình tại xã Long Đức, huyện Long Thành**  
(Quy mô: 10.463,2m<sup>2</sup> do Công ty CP BĐS Phúc An Bình làm chủ đầu tư)

**ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN LONG THÀNH**

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

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 22/11/2019;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

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 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về việc quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 V/v lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 02/2017/TT-BXD ngày 01/3/2017 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về quy hoạch xây dựng nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 11/2017/QĐ-UBND ngày 15/3/2017 của UBND tỉnh về việc Ban hành quy định công tác lập, thẩm định, phê duyệt hồ sơ quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 722/QĐ-UBND ngày 11/3/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Quyết định chủ trương đầu tư Khu dân cư Phúc An Bình do Công ty Cổ phần Bất động sản Phúc An Bình làm chủ đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 759/QĐ-UBND ngày 03/4/2013 của UBND huyện Long Thành về việc phê duyệt quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 2721/QĐ-UBND ngày 13/7/2020 của huyện Long Thành về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Phúc An Bình tại xã Long Đức, huyện Long Thành;

*Căn cứ Văn bản số 4526/UBND-KTN ngày 29/4/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Công ty Cổ phần Bất động sản Phúc An Bình kiến nghị được nộp bằng tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% nhà ở xã hội tại Khu dân cư Phúc An Bình, xã Long Đức, huyện Long Thành;*

*Căn cứ Văn bản số 173/HĐTĐQHXD ngày 08/01/2021 của Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng huyện Long Thành về việc thống nhất hình thức tổ chức thông qua các Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 trên địa bàn huyện Long Thành.*

*Căn cứ Văn bản số 506/GT-PAB ngày 05/7/2021 của Công ty Cổ phần Bất động sản Phúc An Bình về việc giải trình các ý kiến góp ý hồ sơ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Phúc An Bình tại xã Long Đức, huyện Long Thành;*

*Theo đề nghị của phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 286/TTr-QLĐT ngày 19/8/2021,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Phúc An Bình tại xã Long Đức, huyện Long Thành với các nội dung chính như sau:

#### **1. Phạm vi ranh giới lập quy hoạch:**

- Khu dân cư Phúc An Bình tại xã Long Đức, huyện Long Thành, với diện tích khoảng 10.463,2m<sup>2</sup> (đã trừ phần diện tích đất khu công nghiệp 21,3m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm 719,3m<sup>2</sup>). Vị trí khu đất được xác định theo Sơ đồ vị trí khu đất tỷ lệ 1/1.000 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện ngày 26/10/2019 và có ranh giới được giới hạn như sau:

- + Phía Bắc : Giáp đất trống, đường đất hiện trạng.
- + Phía Nam : Giáp đất trống, đường đất hiện trạng.
- + Phía Đông: Giáp đất cây xanh cách ly dọc suối.
- + Phía Tây : Giáp Khu công nghiệp Long Đức.

#### **2. Quy mô lập quy hoạch:**

- Quy mô diện tích nghiên cứu quy hoạch: khoảng 10.463,2m<sup>2</sup> (đã trừ phần diện tích đất khu công nghiệp 21,3m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm 719,3m<sup>2</sup>).
- Quy mô dân số: khoảng 150 - 250 người.
- Tỷ lệ lập dự án: 1/500.

#### **3. Mục tiêu và tính chất của đồ án:**

- Là khu dân cư xây dựng mới tại xã Long Đức, được đầu tư xây dựng hoàn toàn mới gồm nhà kiên cố, khu cây xanh, khu văn hóa thể dục thể thao. Với hệ thống hạ tầng kỹ thuật được xây dựng hoàn chỉnh, gắn kết với các khu vực lân cận, nhằm đáp ứng nhu cầu về nhà ở tại khu vực.

- Cụ thể hóa quy hoạch nông thôn mới xã Long Đức, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất huyện Long Thành đến năm 2020;

- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật đảm bảo cho việc hình thành một khu nhà ở đáp ứng nhu cầu ở, sinh hoạt... cho người dân và công nhân địa phương;

- Tạo cơ sở pháp lý cho việc tiến hành triển khai xây dựng, quản lý xây dựng và đầu tư xây dựng.

#### **4. Quy hoạch sử dụng đất và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:**

##### **4.1. Phân khu chức năng:**

###### **a. Đất khu ở:**

- Tổng diện tích khoảng 5.576,5m<sup>2</sup>, chiếm 53.5% diện tích lập quy hoạch, được tổ chức khoảng 41 lô với loại hình nhà ở là nhà liên kế, mật độ xây dựng tối đa 80%, tầng cao xây dựng trong khu vực từ 2-4 tầng.

###### **b. Khu cây xanh:**

- Với tổng diện tích khoảng 546,6 m<sup>2</sup>; bao gồm cây xanh công viên và cây xanh cách ly, trong đó:

+ Cây xanh công viên diện tích 371,5 m<sup>2</sup>, chiếm 3,55%; bố trí tại trung tâm dự án, đảm bảo khả năng tiếp cận và bán kính phục vụ cho người dân trong dự án. Dành tối thiểu 25% diện tích đất cây xanh công cộng trong dự án để bố trí sân chơi, TDTT ngoài trời.

+ Cây xanh cách ly diện tích 175,1 m<sup>2</sup>, chiếm 1,3%; Cách ly đất hạ tầng kỹ thuật và khu dân cư để đảm bảo khoảng cách tối thiểu 10m.

###### **c. Khu văn hóa TDTT (sân chơi nhóm nhà ở):**

Tổng diện tích 140,1 m<sup>2</sup>, chiếm 1,3% diện tích toàn dự án. Bố trí ở trung tâm dự án, kết hợp với khu cây xanh công viên, tạo khu vui chơi, thể dục thể thao cho người dân trong dự án.

###### **d. Khu hạ tầng kỹ thuật - xử lý nước thải:**

Bố trí khu đất Hạ tầng kỹ thuật xây dựng trạm xử lý nước thải phía Đông dự án với quy mô khoảng 177,5 m<sup>2</sup>, chiếm 1,7% diện tích lập quy hoạch.

###### **e. Đất giao thông:**

Diện tích đất giao thông khoảng 4.022,5 m<sup>2</sup>, chiếm 38,4% diện tích lập quy hoạch.

###### **f. Về nhà ở xã hội:**

Dự án đã được UBND tỉnh chấp thuận tại Văn bản số 4526/UBND-KTN ngày 29/4/2021 cho phép chủ đầu tư nộp bằng tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% theo giá đất mà chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước nhằm bổ sung vào Ngân sách địa phương để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn tỉnh.



## 4.2. Quy hoạch sử dụng đất:

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT

S T T	Loại đất	Ký hiệu	Số lô	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Mật độ (%)	Tầng cao (tầng)	Dân số (người)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /ng)
<b>I</b>	<b>Đất ở nhà liên kế</b>	<b>LK</b>	<b>41</b>	<b>5.576,5</b>	<b>53,30</b>	<b>80</b>	<b>2 - 4</b>	<b>164</b>	<b>34,0</b>
1.1	Đất nhà liên kế LK 1	LK 1	6	825,8		80	2 - 4	24	
1.2	Đất nhà liên kế LK 2	LK 2	15	1.917,0		80	2 - 4	60	
1.3	Đất nhà liên kế LK 3	LK 3	11	1.506,8		80	2 - 4	44	
1.4	Đất nhà liên kế LK 4	LK 4	5	838,0		80	2 - 4	20	
1.5	Đất nhà liên kế LK 5	LK 5	4	488,9		80	2 - 4	16	
<b>II</b>	<b>Đất cây xanh</b>			<b>546,6</b>	<b>5,20</b>				
2.1	Cây xanh công viên	CX		371,5	3,55	25			2,30
2.2	Cây xanh cách ly	CL		175,1	1,67				
<b>III</b>	<b>Đất công cộng - Văn hóa TĐTT</b>	<b>VH</b>		<b>140,1</b>	<b>1,30</b>		<b>1 - 2</b>		<b>0,9</b>
<b>IV</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật</b>	<b>HT</b>		<b>177,5</b>	<b>1,70</b>		<b>0 - 1</b>		<b>25,60</b>
<b>V</b>	<b>Đất giao thông</b>	<b>GT</b>		<b>4.022,5</b>	<b>38,40</b>				
	<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>41</b>	<b>10.463,2</b>				<b>164</b>	

## 4.3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

## \* Chỉ tiêu sử dụng đất:

- Đất ở (nhà liên kế) : 30,0 - 40,0 m<sup>2</sup>/người.
- Đất văn hóa TĐTT : ≥ 0,8 m<sup>2</sup>/người.
- Đất cây xanh : ≥ 2,0 m<sup>2</sup>/người.
- Đất giao thông : ≥ 12 m<sup>2</sup>/người.

## \* Mật độ xây dựng và tầng cao xây dựng:

STT	Công trình	Mật độ XD (%)	Tầng cao	Chiều cao (m)	Khoảng lùi (m)	
					Trước	Sau
1	Nhà ở liên kế	≤ 80	≤ 04	≤ 22	≥ 3,0	≥ 1,0
2	Công trình VH - TĐTT	≤ 40	≤ 02		≥ 6,0	≥ 3,0
3	Công viên cây xanh	≤ 5	≤ 01	≤ 7		

## \* Tiêu chuẩn hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- Tiêu chuẩn cấp điện : 1.500 kwh/người/năm.
- Tiêu chuẩn cấp nước : 100 - 150 lít/người/ngày.

- Tiêu chuẩn nước thải : 80 - 100% nước cấp.
- Tiêu chuẩn thải rác : 1,0 - 1,2 kg/người/ngày.
- Tiêu chuẩn thông tin liên lạc : 2 máy/hộ.

## **5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

### **5.1. Quy hoạch san nền:**

- Khu vực dự án có địa hình dốc từ Tây sang Đông, cao độ trung bình là  $+(34,89 \div 28,55)$ m nên không chịu ảnh hưởng của mực nước thủy triều. Vì thế việc thiết kế san nền cho khu vực này sẽ thực hiện theo phương pháp đắp cao và bám theo độ dốc tự nhiên. Hướng dốc sẽ từ Tây sang Đông dốc dần về suối.

- Tận dụng khối lượng đất đào tại các vị trí cao để đắp vào các vị trí thấp nhằm tiết kiệm chi phí san lấp.

### **5.2. Quy hoạch hệ thống giao thông:**

#### **a. Giao thông đối ngoại:**

- Khu vực quy hoạch có tuyến đường giao thông đối ngoại phía Tây dự án (hiện hữu là đường đất).

- Đường Quy hoạch được nâng cấp với lộ giới là 13,5m (Mặt cắt 1-1):

- + Chiều rộng mặt đường xe chạy : 7,5m
- + Vía hè hai bên rộng :  $3+3 = 6$ m.

#### **b. Giao thông đối nội:**

- Đường D1, D2, N1 có lộ giới 13,5m (Mặt cắt 1-1):

- + Chiều rộng mặt đường xe chạy : 7m.
- + Vía hè hai bên rộng :  $3+3 = 6$ m.

### **5.3. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa:**

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế tách riêng với nước thải sinh hoạt, phân chia lưu vực thoát nước mưa thành nhiều lưu vực nhỏ, tạo điều kiện thoát nước mưa nhanh nhất ra mạng cống bên ngoài.

- Các tuyến thoát nước xây dựng bằng cống tròn BTCT bố trí dưới vỉa hè dọc theo các trục đường với  $\varnothing 400$ ,  $\varnothing 600$ . Nước mưa sau khi thu gom sẽ được thoát ra suối phía Đông của dự án. Độ sâu chôn cống bảo vệ cống  $\geq 0,5$ m chịu được tải trọng tác động.

- Tính toán mạng lưới thoát nước mưa theo phương pháp cường độ giới hạn với các tham số tính toán theo quy phạm hiện hành.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm liên hệ trực tiếp với cơ quan chức năng, địa phương và nhân dân để thống nhất phương án bố trí, vị trí đầu nổi và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật.

### **5.4. Quy hoạch hệ thống cấp nước:**

- Tổng nhu cầu dùng nước trong ngày là  $194 \text{ m}^3/\text{ng.đ.}$

- Hiện tại khu vực chưa có hệ thống cấp nước chung theo mạng:

+ Giai đoạn đầu: Khi chưa có hệ thống cấp nước theo quy hoạch, dự kiến sẽ sử dụng giếng khoan để phục vụ tạm thời cho dự án. Chủ đầu tư có trách nhiệm lập thủ tục xin phép khai thác nước ngầm trình cấp thẩm quyền xem xét cấp phép trước khi thực hiện.

+ Giai đoạn sau: Khi có hệ thống cấp nước theo quy hoạch chung, nước sinh hoạt cho dự án sẽ được lấy từ hệ thống cấp nước này để cấp cho dự án.

- Thiết kế mạng lưới vòng để cấp nước cho khu vực, trên các tuyến ống cấp nước, tại các ngã 3, ngã tư bố trí các họng lấy nước chữa cháy với bán kính phục vụ là 100m/1 họng để thuận tiện cho việc chữa cháy.

- Các tuyến ống trong dự án được bố trí dưới vỉa hè dọc theo các trục đường với đường kính  $\varnothing 110$ . Độ sâu chôn ống bảo vệ  $\geq 0,5m$  chịu được tải trọng tác động.

- Chủ đầu tư liên hệ trực tiếp với cơ quan cấp nước để thỏa thuận phương án bố trí, vị trí đầu nối và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật.

### **5.5. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải:**

- Lưu lượng nước thải bằng 100% cấp nước sinh hoạt:  $Q_{nt} = 26 \text{ m}^3/\text{ng.đ.}$

- Hiện trạng hệ thống thoát nước thải theo quy hoạch chung xã chưa được triển khai thực tế. Do đó, để giải quyết việc xử lý nước thải sinh hoạt theo đúng tiêu chuẩn quy định trước khi thải ra môi trường, giải pháp xây dựng hệ thống xử lý nước thải tập trung xử lý toàn bộ nước thải sinh hoạt của dự án.

- Vị trí trạm xử lý nước thải được bố trí ngầm trong phạm vi đất hạ tầng kỹ thuật phía Đông dự án với quy mô diện tích  $177,5\text{m}^2$ , phía trên phủ mảng cây xanh đảm bảo về mỹ quan đô thị.

- Nước thải sinh hoạt đều phải được xử lý bằng bể tự hoại 3 ngăn trước khi thu gom vào hệ thống hố ga và đưa về trạm xử lý của dự án bố trí tại phía Đông dự án. Nước thải phải được xử lý đạt loại A (theo QCVN 14:2008) trước khi thoát ra suối.

### **5.6. Rác thải và vệ sinh môi trường:**

- Rác thải: Lượng rác dự kiến  $1\sim 1,2\text{kg}/\text{người}/\text{ngày}$ , hàng ngày thu gom rác đưa tới bãi rác chung của huyện Long Thành, việc thu gom và vận chuyển rác của khu dân cư sử dụng chung với phương tiện của xã Long Đức. Rác trong trạm trung chuyển được vận chuyển trong ngày.

### **5.7. Quy hoạch hệ thống cấp điện và chiếu sáng:**

- Tổng dung lượng công suất TBA dự kiến là 96kVA.

- Nguồn cấp điện cho khu vực là tuyến điện 22 kV hiện hữu phía Tây dự án. Bố trí các trạm hạ thế để cấp điện cho toàn khu.

- Xây dựng mới 1 trạm biến áp 100 kVA, các trạm đều là loại trạm trong nhà hoặc trạm compact.

- Đèn đường là loại đèn Led tiết kiệm điện 2 cấp công suất 250/150w ánh sáng vàng cam, đặt trên trụ thép ống cao trung bình 8m, khoảng cách trung bình từ 30 ~ 35m dọc đường.

- Các tuyến đường dây trung, hạ thế được bố trí ngầm dọc theo lề đường sẽ giảm thiểu được khả năng chiếm dụng đất của Công trình thuận tiện cho việc thiết lập trạm và phân phối điện hạ thế đến hộ phụ tải, đảm bảo vẻ mỹ quan và thuận tiện cho việc vận hành.

- Chủ đầu tư liên hệ trực tiếp với cơ quan ngành điện để thỏa thuận phương án bố trí, vị trí đấu nối và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật.

### **5.8. Quy hoạch hệ thống thông tin - liên lạc**

- Nguồn cấp: Từ Bưu điện xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (Việc xác định cụ thể nhà cung cấp sẽ được chủ đầu tư ký kết ở giai đoạn sau).

- Các tuyến công bê và cáp quang sẽ được đi ngầm đến chân các công trình. Việc cấp tín hiệu điện thoại đến số thuê bao được thực hiện từ tủ cáp gần nhất.

- Tổng dung lượng toàn khu là 94 thuê bao.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm liên hệ trực tiếp với đơn vị viễn thông để thỏa thuận phương án bố trí vị trí đấu nối và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật.

### **6. Quy định quản lý theo Đồ án:**

Việc quản lý thực hiện quy hoạch, quản lý đất đai và đầu tư xây dựng công trình cần tuân thủ theo quy hoạch và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt và ban hành kèm theo đồ án này. Ngoài ra, còn phải tuân thủ quy định theo luật pháp và các quy định hiện hành; Tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

### **7. Tổ chức và tiến độ thực hiện dự án:**

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Bất động sản Phúc An Bình.

- Nguồn vốn lập quy hoạch: Vốn chủ đầu tư.

- Tiến độ thực hiện: dự án Khu dân cư Phúc An Bình tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai sẽ hoàn tất các thủ tục pháp lý và thực hiện xây dựng từ năm 2020 đến năm 2022, bao gồm các bước cụ thể như sau:

+ Hoàn tất các thủ tục liên quan đến dự án trước khi xây dựng.

+ Đầu tư hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong dự án như: hệ thống giao thông, hệ thống cấp thoát nước, trạm xử lý nước thải, hệ thống điện, đèn chiếu sáng, cây xanh các tuyến đường theo quy hoạch.

+ Đầu tư xây dựng công trình công cộng - văn hoá TDTT, công viên cây xanh... phục vụ nhu cầu của cư dân trong phạm vi dự án.

Trên cơ sở quy hoạch được duyệt, Công ty Cổ phần Bất động sản Phúc An Bình và các cơ quan, đơn vị liên quan có trách nhiệm:

- Phối hợp UBND xã Long Đức công bố công khai cho nhân dân và các đơn vị kinh tế xã hội có liên quan trên địa bàn về nội dung quy hoạch, cùng nghiêm chỉnh thực hiện theo quy hoạch đã phê duyệt.

- Tổ chức lập, trình thẩm định và phê duyệt hồ sơ Nhiệm vụ cấm mốc giới theo quy định. Tổ chức triển khai cấm mốc lộ giới theo nội dung quy hoạch ra thực địa, quản lý xây dựng theo đúng nội dung hồ sơ đã được duyệt. Hồ sơ cấm mốc giới trước khi phê duyệt phải được Sở Xây dựng chấp thuận đảm bảo tuân thủ đúng quy hoạch chi tiết được duyệt và phù hợp với hệ thống kỹ thuật ngoài hàng rào.

- Thực hiện các thủ tục tiếp theo trình cấp có thẩm quyền phê duyệt trước khi tổ chức thi công các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch và quy định hiện hành.

- Trong quá trình lập dự án đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật cần liên hệ các chuyên ngành: Giao thông, cấp nước, cấp điện, bưu chính viễn thông, công an PCCC... để xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật phù hợp với hệ thống đầu nối hạ tầng chung tại khu vực.


**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.


**Điều 3.** Chánh Văn phòng HĐND-UBND huyện, Trưởng phòng Quản lý đô thị, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch UBND xã Long Đức, Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Phúc An Bình và Thủ trưởng các đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

*Nơi nhận:* 

- Như Điều 3;
- Sở Xây dựng Đồng Nai;
- Sở Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai;
- Chủ tịch, các PCT.UBND huyện;
- Chánh, Phó Văn phòng;
- Lưu: VT-KT (Châu).

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





**Lê Văn Tiếp**