

Số: 07 /QĐ-UBND

Long Thành, ngày 07 tháng 04 năm 2021

### QUYẾT ĐỊNH

V/v Duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500  
Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Phước, huyện Long Thành  
(Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Nhựa Hoàng Long 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 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 762/QĐ-UBND ngày 04/3/2013 của UBND huyện Long Thành về việc phê duyệt quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Long Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 4207/QĐ-UBND ngày 25/12/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Phước huyện Long Thành do Công ty TNHH SXTM Phích nước Hoàng Long làm chủ đầu tư; Quyết định số 965/QĐ-UBND ngày 30/03/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Phước huyện Long Thành do Công ty TNHH SXTM Nhựa Hoàng Long làm chủ đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 1685/QĐ-UBND ngày 22/05/2020 của UBND huyện Long Thành về việc duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Phước, huyện Long Thành;

Xét Tờ trình số 16/TTr-Cty ngày 03/11/2020 kèm hồ sơ đồ án quy hoạch

chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Phước, huyện Long Thành của Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Nhựa Hoàng Long;

Theo đề nghị của Trưởng phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 651/TTr-QLĐT ngày 04/12/2020:

## **QUYẾT ĐỊNH:**

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

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

Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Phước, huyện Long Thành, với diện tích khoảng 24.244,4 m<sup>2</sup> (2,4 ha). Vị trí khu đất được xác định theo Sơ đồ số 8193/2017 tỷ lệ 1/2000 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai lập ngày 19/06/2017 được UBND huyện Long Thành ký xác nhận ngày 18/07/2017 và có ranh giới được giới hạn như sau:

- Phía Bắc : Giáp đất nông nghiệp.
- Phía Đông : Giáp Quốc lộ 51 và dân cư hiện hữu.
- Phía Tây : Giáp đường đất và dân cư hiện hữu.
- Phía Nam : Giáp đường đất và dân cư hiện hữu.

### **2. Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch:**

- Quy mô nghiên cứu quy hoạch: Khoảng 24.244,4 m<sup>2</sup> (2,4 ha).
- Quy mô dân số: Khoảng 400 – 500 người.
- Tỷ lệ lập dự án: 1/500.

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

- Là dự án đầu tư xây dựng mới Khu dân cư nhà ở riêng lẻ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh gắn kết với các khu vực lân cận, nhằm đáp ứng nhu cầu nhà ở tại khu vực.

- Quy hoạch chức năng sử dụng đất và đầy đủ hệ thống hạ tầng kỹ thuật phù hợp với quy hoạch chung của xã.

- Tạo cơ sở pháp lý cho việc đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng, bảo vệ môi trường, đảm bảo cảnh quan kiến trúc địa phương.

### **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 đất là 15.071m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 62,2% diện tích lập quy hoạch, được tổ chức 6 khu với tổng cộng 111 lô đất, loại hình nhà ở là nhà liên kế có diện tích trung bình 120m<sup>2</sup> (6m x 20m), mật độ xây dựng tối đa là 80%,

tầng cao xây dựng tối đa 04 tầng.

**b. Khu cây xanh:**

Tổng diện tích đất là 1.303m<sup>2</sup>; chiếm tỷ lệ 5,4% diện tích lập quy hoạch, được tổ chức trên 3 khu đất. Xây dựng công viên cây xanh kết hợp các công trình văn hóa – TDTT và sân chơi nhóm nhà ở, mật độ xây dựng tối đa là 5%, tầng cao xây dựng tối đa 01 tầng.

**c. Đất giáo dục:**

Tổng diện tích đất là 1.203m<sup>2</sup>; chiếm tỷ lệ 5,0% diện tích lập quy hoạch, xây dựng trường mầm non phía Tây Bắc dự án với mật độ xây dựng tối đa là 40%, tầng cao xây dựng tối đa 02 tầng.

**d. Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật:**

Tổng diện tích là 6.647m<sup>2</sup>; chiếm tỷ lệ 27,4% diện tích lập quy hoạch. Trong đó:

+ Đất giao thông với diện tích là 6.535m<sup>2</sup>.

+ Đất xây dựng trạm xử lý nước thải với diện tích là 112m<sup>2</sup>.

**4.2. Quy hoạch sử dụng đất:**

Stt	Loại đất	Số lô	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD (%)	Tầng cao XD	Diện tích sàn XD	Hệ số SDD	Số người	Chỉ tiêu m <sup>2</sup> /người
1	<b>ĐẤT Ở LIÊN KẾ</b>	111	15.071	62,2	≤80	2÷4	34.327	2,3	444	33,9
	L1	5	936		80	3	1.973	2,1	20	
	L2	21	2.706		80	3	6.231	2,3	84	
	L3	17	2.063		80	3	4.777	2,3	68	
	L4	23	3.307		80	3	7.480	2,3	92	
	L5	27	3.689		80	3	8.441	2,3	108	
	L6	18	2.370		80	3	5.425	2,3	72	
2	<b>ĐẤT CÂY XANH - SÂN CHƠI</b>	3	1.303	5,4	0÷5	0÷1	65	0,1		2,9
	CX1	1	392		5,0	1,0	20	0,1		
	CX2	1	745		5,0	1,0	37	0,1		
	CX3	1	166		5,0	1,0	8	0,1		
3	<b>ĐẤT GIÁO DỤC</b>	1	1.203	5,0	≤40	1÷2	962	0,8		2,7
	TRƯỜNG MẦM NON	1	1.203		40,0	2,0	962	0,8		
4	<b>ĐẤT GIAO THÔNG VÀ HTKT</b>		6.647	27,4						15,0
	ĐẤT TRẠM XLNT	1	112		80,0	1,0	90	0,8		

	ĐẤT GIAO THÔNG	6.535		0.0	0.0	0	0.0		
	TỔNG DIỆN TÍCH	24.224	100,0						

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

##### \* Chỉ tiêu sử dụng đất:

- + Đất ở : 30 – 40 m<sup>2</sup>/người
- + Đất công viên cây xanh : ≥ 2,0 m<sup>2</sup>/người
- + Đất giao thông : ≥ 10 m<sup>2</sup>/người
- + Đất giáo dục (mầm non) : ≥ 2,7 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 liên kế	≤ 80	2÷ 4	≤ 22	3	≥ 1
2	Trường mầm non	≤ 40	1÷ 2	≤ 16	6	≥ 3
3	Trạm XLNT	≤ 80	1	≤ 7	3	≥ 1
4	Khu cây xanh công cộng	≤ 5	1	≤ 7		

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

- + Tiêu chuẩn cấp điện : 1.500kwh/người/năm.
- + Tiêu chuẩn cấp nước : 120 - 150 lít/người/ngày.
- + Tiêu chuẩn nước thải : 100% nước cấp.
- + Tiêu chuẩn thải rác : 1,0 - 1,2 kg/người/ngày.
- + Tiêu chuẩn thông tin liên lạc : 0,5 máy/người.

\* **Nhà ở xã hội:** Dự án đã được UBND tỉnh chấp thuận tại văn bản số 8108/UBND-KTN ngày 13/7/2020 cho phép chủ đầu tư nộp bằng tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội theo giá đất mà chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước nhằm bổ sung vào ngân sách địa phương dành để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn tỉnh.

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

##### 5.1. Quy hoạch san nền:

Khu đất quy hoạch có địa hình phức tạp, độ dốc thấp dần từ Đông Nam xuống Tây Bắc. Cao độ cao nhất phía Đông Nam dự án là +10,3m, cao độ thấp nhất tại phía Tây Bắc dự án là +7,24m.

Bám sát địa hình tự nhiên và cao độ khống chế tại các tuyến đường xung quanh khu vực lập quy hoạch, độ dốc san nền theo hướng Đông Nam xuống Tây Bắc từ 1,25% đến 2,5%.

## 5.2. Quy hoạch mạng lưới đường giao thông:

### a. Giao thông đối ngoại:

- Phía Tây dự án là đường kết nối giao thông chính của dự án vào tuyến đường liên ấp Tập Phước (hiện trạng đường bê tông nhựa nóng mặt đường (6m) và phía Nam dự án tiếp giáp đường giao thông nông thôn hiện hữu (hiện trạng là đường đất trục Đông – Tây). Lộ giới tuyến đường như sau:

- **Đường hiện hữu (M/C 2-2):** lộ giới 9,0m

+ Bề rộng mặt đường xe chạy : 6,0m

+ Vía hè một bên dự án rộng :  $1 \times 3,0 = 3,0\text{m}$

### b. Giao thông đối nội:

- Hệ thống giao thông nội bộ được thiết kế tạo sự kết nối giữa các khu chức năng một cách tốt nhất. Lộ giới các tuyến đường cụ thể như sau:

- **Đường N1, N2 (M/C 1-1):** lộ giới 12,0m

+ Bề rộng mặt đường xe chạy : 6,0m

+ Vía hè hai bên rộng :  $2 \times 3,0 = 6,0\text{m}$

- **Đường N1, N3 (M/C 3-3):** lộ giới 10,0m

+ Bề rộng mặt đường xe chạy : 6,0m

+ Vía hè trái rộng :  $1 \times 1,0 = 1,0\text{m}$

+ Vía hè phải rộng :  $1 \times 3,0 = 3,0\text{m}$

## 5.3. Về 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. Hướng thoát nước của dự án thoát theo hướng Đông Bắc xuống Tây Nam.

- Nước mưa trên bề mặt dự án sẽ được gom về các tuyến cống nhánh D400 chảy về tuyến cống chính D600 và D800 chạy dọc trên vỉa hè tuyến đường trong dự án. Nước mưa được gom tập trung về hệ thống cống trên trục Đường N3 sau đó thoát về mương trên đường nhựa hiện hữu cách dự án khoảng 165m về hướng Tây Nam.

## 5.4. Về hệ thống cấp nước:

- Nguồn nước cấp cho dự án dự kiến được lấy từ nguồn cấp chung cho khu vực thông qua tuyến ống D400 trên trục đường Quốc Lộ 51, cách dự án khoảng 80m về hướng Đông Bắc.

- Tổng nhu cầu cấp nước:  $228 \text{ m}^3/\text{ngày}$ .

- Ống cấp nước được đặt dưới vỉa hè với chiều sâu chôn ống tối thiểu từ 0,5m. Tại những vị trí băng đường sử dụng ống lồng thép với độ sâu chôn ống tối thiểu từ 0,7m.

- Trên các tuyến ống có bố trí các trụ cứu hỏa với khoảng cách trung bình không vượt quá 150 m/trụ, vị trí trụ đặt cách mép đường không quá 2,5m để thuận tiện cho việc lấy nước chữa cháy.

### **5.5. Về hệ thống thoát nước thải:**

- Hệ thống thoát nước thải được tách riêng với hệ thống thoát nước mưa. Mạng lưới thoát nước thải đảm bảo chức năng thu gom nước thải trong toàn khu xả ra hệ thống cống nước thải đưa về hệ thống xử lý.

- Vị trí trạm xử lý được bố trí trong phạm vi đất hạ tầng kỹ thuật phía Tây dự án kế bên dải cây xanh trên trục đường N1.

- Toàn bộ nước thải dự án sẽ được thu gom theo hệ thống cống bố trí riêng với hệ thống thoát mưa và đưa về hệ thống xử lý. Tại đây, nước thải sẽ được xử lý đạt tiêu qui định trong QCVN 14:2008/BTNMT trước khi xả ra hệ thống thoát nước mưa.

- Tổng lưu lượng nước thải : 48,4 m<sup>3</sup>/ngày.

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

- Rác: Lượng rác dự kiến 1,0~1,2kg/người/ngày. Hàng ngày thu gom rác đưa tới trạm trung chuyển rác đặt gần khu vực trạm xử lý nước, việc thu gom và vận chuyển rác của khu dân cư sử dụng chung với phương tiện của huyện Long Thành.

- Trong khu dân cư bố trí các thùng rác trên các trục đường.

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

- Nguồn điện dự kiến cấp cho dự án lấy từ tuyến trung thế 22kV trên trục Quốc Lộ 51.

- Theo phụ tải của khu, tổng dung lượng yêu cầu là 232,0 kW ứng với 01 trạm biến áp có công suất trạm là 250kVA. Vị trí trạm biến áp 250kVA đặt tại khuôn viên cây xanh trong dự án, kế bên trục đường N1.

- Các tuyến đường dây trung, hạ thế được bố trí ngầm dọc theo vỉa hè 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 về mỹ quan và thuận tiện cho việc vận hành.

- Tổng công suất cấp điện cho dự án: 243,0 kW.

- 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. Về hệ thống thông tin liên lạc:**

- Nguồn thông tin liên lạc được ghép nối vào mạng viễn thông của bưu điện xã Long Phước, huyện Long Thành.

- Vị trí đấu nối: đấu nối vào tuyến thông tin liên lạc chạy dọc trên trục Quốc Lộ 51 cách dự án khoảng 80m.

- Các tuyến công bố 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 300 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 đầu 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 TNHH Sản xuất Thương mại Nhựa Hoàng Long.
- Nguồn vốn lập quy hoạch: Vốn chủ đầu tư.
- Tiến độ thực hiện dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai được chia thành các giai đoạn như sau:
  - Giai đoạn 1 (từ quý III/2019 đến quý III/2020): hoàn tất thủ tục chuẩn bị đầu tư, đất đai, xây dựng.
  - Giai đoạn 2 (từ quý IV/2020 đến quý IV/2022): xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật; công trình nhà trẻ; công viên cây xanh; nghiệm thu đưa dự án vào kinh doanh hoạt động.
  - Trên cơ sở quy hoạch được duyệt, Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Nhựa Hoàng Long và các cơ quan, đơn vị liên quan có trách nhiệm:
    - a. Phối hợp UBND xã Long Phước 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.
    - b. Tổ chức lập, trình thẩm định và phê duyệt hồ sơ Nhiệm vụ cấm mốc giới theo quy định. Tổ chức triển khai cắm 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.
    - c. 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.
    - d. 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 Phước, Giám đốc Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Nhựa Hoàng Long và



Thủ trưởng các đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. *Nel*

**Nơi nhận:**

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

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



*Nguyễn Phong An*  
**Nguyễn Phong An**