

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
HUYỆN LONG THÀNH**

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

Số: 142/QĐ-UBND

Long Thành, ngày 19 tháng 01 năm 2021

**QUYẾT ĐỊNH**

**V/v Duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500  
Khu dân cư Thiên Trường tại xã Long Phước, huyện Long Thành  
(Công ty Cổ phần Địa ốc DQ9 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 3340/QĐ-UBND ngày 23/10/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận chủ trương đầu tư cho Công ty Cổ phần Địa ốc DQ9 thực hiện đầu tư dự án Khu dân cư Thiên Trường;

Căn cứ Quyết định số 1925/QĐ-UBND ngày 09/6/2020 của UBND huyện Long Thành về việc duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Thiên Trường tại xã Long Phước, huyện Long Thành;

Xét Tờ trình số 39/TTr-Cty ngày 04/11/2020 kèm hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của Khu dân cư Thiên Trường tại xã Long Phước, huyện Long Thành của Công ty Cổ phần Địa ốc DQ9;

Theo đề nghị của Trưởng phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 661/TTr-



QLĐT ngày 22/12/2020;

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Thiên Trường 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 1,08ha. Vị trí khu đất được xác định theo Sơ đồ số 1622/2019 tỷ lệ 1/2000 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai lập ngày 05/3/2019 và có ranh giới được giới hạn như sau:

- Phía Bắc : Giáp dân cư hiện hữu.
- Phía Đông : Giáp đường bê tông hiện hữu.
- Phía Tây : Giáp đường nhựa hiện hữu.
- Phía Nam : Giáp dân cư hiện hữu.

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

- Quy mô nghiên cứu quy hoạch: Khoảng 10.801m<sup>2</sup>.
- Quy mô dân số: Khoảng 200 – 250 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 gồm công trình: nhà ở riêng lẻ, khu cây xanh tập trung 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 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 đất là 6.826m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 63,2% diện tích lập quy hoạch, được tổ chức 55 lô đất, với loại hình nhà ở là nhà liên kế có diện tích trung bình khoảng 120m<sup>2</sup>. Mật độ xây dựng tối đa là 80%, tầng cao xây dựng tối đa 04 tầng.

##### **b. Khu cây xanh và thể dục thể thao:**

Tổng diện tích đất là 457m<sup>2</sup>; chiếm tỷ lệ 4,2% diện tích lập quy hoạch, được tổ chức trên 2 khu đất. Xây dựng công viên cây xanh kết hợp các công

trình văn hóa – TĐTT và sân chơi nhóm nhà ở. Mật độ xây dựng tối đa là 5%, tầng cao xây dựng tối đa 01 tầng.

**c. Trạm xử lý nước thải:**

Tổng diện tích đất là 120m<sup>2</sup>; chiếm tỷ lệ 1,1% diện tích lập quy hoạch, bao gồm trạm xử lý nước thải và phân cây xanh cách ly xung quanh.

**d. Đất giao thông:**

Tổng diện tích là 3.398m<sup>2</sup>; chiếm tỷ lệ 31,5% diện tích lập quy hoạch.

**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	Dân số (người)	Chỉ tiêu m <sup>2</sup> /người
1	<b>ĐẤT Ở LIÊN KẾ</b>	55	6.826	63,2	≤80	2÷4	15.811	2,3	220	31,0
	L1	14	1.679		78	3	3.912	2,3	56	
	L2	14	1.733		77	3	4.011	2,3	56	
	L3	13	1.530		78	3	3.577	2,3	52	
	L4	14	1.884		76	3	4.312	2,3	56	
2	<b>ĐẤT CÂY XANH - TĐTT</b>	2	457	4,2	0÷5	0÷1	23	0,1		2,1
	CX1	1	217		5,0	1,0	11	0,1		
	CX2	1	240		5,0	1,0	12	0,1		
3	<b>TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI</b>	2	120	1,1						0,5
	Trạm XLNT	1	60		80	1,0				
	CXCL	1	60							
4	<b>ĐẤT GIAO THÔNG</b>		3.398	31,5						15,4
	<b>TỔNG DIỆN TÍCH</b>		10.801	100,0						

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

- Chỉ tiêu sử dụng đất:

- + Đất ở : ≥ 31 m<sup>2</sup>/người
- + Đất cây xanh : ≥ 2,1 m<sup>2</sup>/người
- + Đất giao thông : ≥ 15,4 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	Trạm XLNT	≤ 80	1	≤ 7	3	≥ 1

3	Khu cây xanh công cộng	$\leq 5$	1	$\leq 7$		
---	------------------------	----------	---	----------	--	--

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

- + Tiêu chuẩn cấp điện : 1.500kwh/người/năm.
- + Tiêu chuẩn cấp nước : 100 - 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:** Thực hiện theo Văn bản số 12053/UBND-KTN ngày 08/10/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Công ty Cổ phần Địa ốc DQ9 kiến nghị nộp bằng tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% nhà ở xã hội tại dự án Khu dân cư Thiên Trường tại xã Long Phước huyện Long Thành.

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

**5.1. Quy hoạch san nền:**

Cao độ san nền trong khu vực được thiết kế bám theo tuyến đường giao thông hiện trạng. Cao độ thiết kế san nền lớn nhất 10,20(m), cao độ thiết kế san nền nhỏ nhất 5,20(m). Lưới san lấp ô vuông kích thước 20x20(m). Hướng dốc san nền từ Tây Nam xuống Đông Bắc độ dốc từ 1,5% đến 2%.

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

**a. Giao thông đối ngoại:**

Các tuyến đường tiếp giáp với ranh giới khu quy hoạch, quy mô cấp đường và lộ giới được xác định theo quy hoạch nông thôn mới xã Long Phước đã được phê duyệt. Tuyến đường hiện hữu phía Đông Bắc (đường Hẻm 1) và tuyến đường phía Tây Nam (đường Hẻm 2) của dự cập nhật theo lộ giới hồ sơ quy hoạch chung đang thực hiện, Chủ đầu tư cam kết cùng với địa phương cải tạo và nâng cấp các tuyến đường hiện hữu để kết nối dự án. Cụ thể:

- Phía Đông Bắc của dự án giới hạn bởi đường Hẻm 1 (MC 1-1): lộ giới 18,5m.

+ Bề rộng mặt đường xe chạy : 10,5m.

+ Vía hè hai bên rộng 4,0m mỗi bên.

- Phía Tây Nam của dự án giới hạn bởi đường Hẻm 2 (MC 2-2): lộ giới 10,0m.

+ Bề rộng mặt đường xe chạy : 6,0m

+ Vía hè phải rộng 3m (mở rộng thêm 2m về phía dự án).

+ Vía hè trái rộng 1m.

**b. Giao thông đối nội:**

- Đường D1 (M/C 3-3) có lộ giới 12,0m

- + Bề rộng mặt đường xe chạy : 6,0m
- + Vĩa hè hai bên rộng :  $2 \times 3,0 = 6,0\text{m}$

### **5.3. Về hệ thống thoát nước mưa:**

Bố trí tuyến công thoát nước mưa trên vỉa hè dọc theo tuyến đường giao thông có đường kính D400, D600. Nước mưa được thu gom và đổ về cuối tuyến trên trục đường hiện hữu phía Đông Bắc. Sau đó chảy ra mương ở phía Bắc dự án cách khoảng 110m.

### **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 300m về hướng Đông Bắc.

- Tổng nhu cầu cấp nước: 191 m<sup>3</sup>/ngày.

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

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

### **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 công nước thải đưa về hệ thống xử lý.

- Hiện trạng hệ thống thoát nước thải theo quy hoạch chung của 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.

- Toàn bộ nước thải dự án sẽ được thu gom theo hệ thống công 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 : 27,0 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 221kV phía Đông Bắc cách dự án khoảng 120m thuộc trạm biến áp trung gian Phước Hòa 5.

- Theo phụ tải của khu, tổng dung lượng yêu cầu là 100kW ứng với 01 trạm biến áp treo công suất trạm là 100kVA. Vị trí trạm biến áp 100kVA đặt tại khuôn viên cây xanh trong dự án, kế bên trục đường D1.

- 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 vệ 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. 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 đường bê tông phía Đông Bắc cách dự án khoảng 120m.

- Các tuyến cống 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.

- 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 Địa ốc DQ9.

Nguồn vốn lập quy hoạch: Vốn chủ đầu tư

Tiến độ thực hiện dự án Khu dân cư Thiên Trường tại xã Long Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai được chia thành các giai đoạn sau:

+ Đến tháng 12/2020: hoàn thành các thủ tục đầu tư đất đai, xây dựng và môi trường.

+ Đến tháng 12/2021: thi công xây dựng hoàn thiện công trình.

+ Từ tháng 01/2022: khai thác kinh doanh.

Trên cơ sở quy hoạch được duyệt, Công ty Cổ phần Địa ốc DQ9 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 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.

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 HDND-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 Cổ phần Địa ốc DQ9 và Thủ trưởng các đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /*Ng*

**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, H.

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



*Nguyễn Phong An*