

Số: 209/QĐ-UBND

Long Thành, ngày 22 tháng 01 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**V/v Duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu dân cư Thành Công tại xã Long Đức, huyện Long Thành
(Công ty Cổ phần BĐS Đất nền Thành Công 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 số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ về 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 07/4/2010 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 Quy định 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 Đồng Nai quy định về lập, thẩm định, phê duyệt và tổ chức thực hiện hồ sơ quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

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 chủ trương đầu tư số 2318/QĐ-UBND ngày 26/7/2019 của UBND tỉnh chấp thuận Công ty Cổ phần Bất động sản Đất nền Thành Công thực hiện đầu tư dự án Khu dân cư Thành Công, huyện Long Thành.

Căn cứ Quyết định số 4661/QĐ-UBND ngày 24/12/2019 của huyện Long Thành về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Thành Công tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

Theo đề nghị của Trưởng phòng Quản lý đô thị tại tờ Trình số 08./TTr-QLĐT ngày 11/01/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Thành



Công tại xã Long Đức, huyện Long Thành với nội dung chính như sau:

1. Phạm vi ranh giới lập quy hoạch:

Khu dân cư tại xã Long Đức, huyện Long Thành với diện tích khoảng 27.349,3m². Vị trí khu đất được xác định theo Sơ đồ vị trí khu đất số 1403/2019 tỷ lệ 1/2000 do văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Long Thành lập ngày 26/02/2019 và có ranh giới được giới hạn như sau:

- Phía Bắc : Giáp đất ở dự án
- Phía Nam : Giáp đất ở dự án.
- Phía Đông : Giáp suối hiện hữu
- Phía Tây : Giáp đường đất hiện hữu.

2. Quy mô quy hoạch:

- Quy mô diện tích: Khoảng 24.761,9 m² (đã trừ diện tích 2.587,4m² đất quy hoạch trồng cây lâu năm).
- Quy mô dân số: 472 người
- Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500.

3. Mục tiêu, tính chất lập quy hoạch

- Là khu dân cư xây mới phù hợp theo định hướng Điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Long Thành được duyệt, được đầu tư xây mới đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo tiêu chuẩn đô thị loại IV.

- Cụ thể hóa quy hoạch nông thôn mới xã Long Đức, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 huyện Long Thành; Hình thành một khu dân cư với chức năng ở và các công trình dịch vụ phục vụ nhu cầu.

- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật đảm bảo cho việc hình thành một khu dân cư có giá trị về môi sinh, thân thiện về môi trường.

- Tạo cơ sở pháp lý cho 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 14.800,17m², chiếm 59,77% diện tích lập quy hoạch, được tổ chức 118 lô.

- Khu nhà liên kết: Bố trí tại hầu hết các khu vực quy hoạch hình thành các tuyến phố thương mại có giá trị cao; Mật độ xây dựng 70-80%, tầng cao 2-4 tầng.

b. Đất thương mại dịch vụ

Bố trí khu đất thương mại dịch vụ với quy mô 468,82 m², chiếm 1.89% diện tích lập quy hoạch, tầng cao 1- 3 tầng tại phía Đông Bắc của khu vực lập

quy hoạch nhằm phục vụ nhu cầu mua sắm, trao đổi hàng hóa của các hộ gia đình.

c. Đất công trình hạ tầng kỹ thuật

Bố trí khu đất Hạ tầng kỹ thuật xây dựng trạm xử lý nước thải với quy mô khoảng 140,43m², chiếm 0,57% diện tích lập quy hoạch, tầng cao 1 tầng tại phía Nam khu vực lập quy hoạch xử lý nước thải cho toàn khu.

d. Đất cây xanh

Gồm công viên lớn bố trí tại phía Bắc, trung tâm dự án và tổ chức dọc theo đất trồng cây lâu năm phía Đông dự án, bao gồm một số công viên nhóm ở và đường đi bộ trong công viên, phục vụ nhu cầu đi bộ, tập thể thao của người dân. Tổng diện tích cây xanh công viên khoảng 1.460,36m², chiếm 5,9% diện tích lập quy hoạch.

e. Đất giao thông

- Để thuận lợi cho việc tiếp cận dự án và tổ chức cấu trúc phân khu chức năng, phương án quy hoạch bố trí hai trục giao thông chính theo hướng Bắc - Nam và Đông - Tây chạy dọc theo các tuyến nhà liên kế có vai trò là trục động lực thúc đẩy sự phát triển chung toàn dự án.

- Diện tích đất giao thông khoảng 7.892,04m², chiếm 31,87% diện tích lập quy hoạch.

f. Nhà ở xã hội:

Thực hiện theo Văn bản số 1206/UBND-KTN ngày 12/02/2020 của UBND tỉnh về việc Công ty Cổ phần Bất động sản Đất nền Thành Công kiến nghị nộp bằng tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% nhằm bổ sung vào ngân sách địa phương để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

4.2. Quy hoạch sử dụng đất

ST T	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)	SỐ LÔ	CHỈ TIÊU (m ² /ng)
A	ĐẤT THỰC HIỆN DỰ ÁN		24,761.90	100.00	118	52.46
I	Đất ở		14,800.25	59.77	118	31.36
1	Đất nhà liên kế vườn	LKV	6,516.84	26.32	53	
1.1	Đất nhà liên kế vườn 1	LKV 1	1,224.00		10	
1.2	Đất nhà liên kế vườn 2	LKV 2	1,224.00		10	
1.3	Đất nhà liên kế vườn 3	LKV 3	767.00		6	
1.4	Đất nhà liên kế vườn 4	LKV 4	1,017.84		8	
1.5	Đất nhà liên kế vườn 5	LKV 5	2,284.00		19	
2	Đất nhà liên kế phố	LKP	8,283.41	33.45	65	

ST T	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)	SỐ LÔ	CHỈ TIÊU (m ² /ng)
2.1	Đất nhà liên kế phố 1	LKP 1	1,579.95		12	
2.2	Đất nhà liên kế phố 2	LKP 2	3,948.43		32	
2.3	Đất nhà liên kế phố 3	LKP 3	2,755.03		21	
II	Đất thương mại dịch vụ	TMDV	486.82	1.89		0.99
III	Đất cây xanh	CX	1,460.36	5.90		3.09
IV	Đất hạ tầng kỹ thuật	HT	140.43	0.57		0.30
V	Đất giao thông		7,892.04	31.87		16.72
B	ĐẤT TRỒNG CÂY LÂU NĂM	CXLN	2,587.40			
	TỔNG CỘNG		27,349.30			

4.3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

*Chỉ tiêu sử dụng đất

- + Đất ở : 30 – 40m²/người
- + Đất thương mại – dịch vụ : ≥ 1.0m²/người
- + Đất cây xanh : ≥ 2,0 m²/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 phố	≤ 80	≤ 4	≤ 22	≥ 3,0	≥ 1
2	Nhà liên kế vườn	≤ 70	≤ 4	≤ 22	≥ 3,0	≥ 2
3	Thương mại dịch vụ	≤ 50	≤ 3	≤ 20	≥ 6,0	≥ 4,0

*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 : 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 kiến quy hoạch có địa hình khá dốc (5-6%), cao độ trung bình là $+(28,5 \div 38,5)$ m.

- Cao độ san nền thấp nhất là +35,60m và cao nhất là +37,85m;

- Bám sát địa hình tự nhiên phía Tây và đắp nền phía Đông dự án để tạo bằng phẳng, giảm độ dốc địa hình. Thiết kế nền đảm bảo độ dốc cho xe chạy êm thuận, an toàn và thoát nước mặt tốt.

5.2. Quy hoạch hệ thống giao thông

a. Giao thông đối ngoại:

Phía Tây dự án giáp đường hiện hữu có lộ giới từ 9-15m, gồm lòng đường 6-12m, vỉa hè phải 3m, bên trái tuyến tiếp giáp tường rào KCN Long Đức.

b. Giao thông đối nội:

Đường D2, N1, N2, N3, N4 có lộ giới 12m.

+ Chiều rộng mặt đường 2 bên : $2 \times 3\text{m} = 6\text{m}$.

+ Vỉa hè hai bên rộng : $3 + 3 = 6\text{m}$.

5.3. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế tách riêng với nước thải sinh hoạt. Các tuyến thoát nước xây dựng bằng cống tròn BTCT bố trí dưới vỉa hè dọc theo các trục đường với $\varnothing 600 - \varnothing 800$. Độ sâu chôn cống bảo vệ cống $\geq 0,5\text{m}$ chịu được tải trọng tác động.

- Nước mưa được thu gom về phía Đông Nam dự án thoát ra cửa xả 02 đổ ra suối phía Đông dự án nhằm đảm bảo khả năng thoát nước, tránh ngập úng cho khu vực hạ lưu dự án.

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

5.4. Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Giai đoạn đầu: Khi chưa có hệ thống nước máy đi qua dự án, nguồn nước cấp cho khu dân cư được khai thác tạm thời từ nguồn nước ngầm khai thác tại chỗ bằng giếng khoan công nghiệp tập trung.

- Giai đoạn sau: Khi có hệ thống cấp nước chung cho toàn khu vực. Chủ đầu tư phải thỏa thuận với ngành cấp nước về vị trí đầu nối cấp vào dự án.

- Thiết kế mạng lưới vòng kết hợp mạng cụt 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 tối đa là 150m/1 họng để thuận tiện cho việc chữa cháy.

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

- Tổng nhu cầu dùng nước trong ngày là $227 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$

5.5. Quy hoạch hệ thống nước thải

- Lưu lượng nước thải bằng 100% nước cấp sinh hoạt. Tổng lưu lượng nước thải toàn khu là: 95 m³/ng.đ.

- Trong dự án, bố trí các tuyến ống và mương bê tông thu gom nước thải sinh hoạt từ các công trình đưa ra, công bê tông cốt thép có đường kính D300 dọc theo các tuyến đường và các khu vực thuận tiện cho việc thu gom nước thải.

- 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. Thoát nước thải dùng cống BTCT, hố ga thu nước được bố trí dọc theo các tuyến cống, hố ga được xây dựng bằng bê tông cốt thép, khoảng cách từ 20~30m (Trung bình 4 hộ bố trí 1 hố ga). Nước thải phải được xử lý đạt loại A (theo QCVN 14:2008) trước khi thải ra môi trường.

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 dự kiến sẽ hợp đồng với Hợp tác xã vệ sinh môi trường của huyện Long Thành.

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

5.7. Quy hoạch hệ thống cấp điện và chiếu sáng

- Nguồn cấp điện cho dự án là: tuyến điện trung thế hiện hữu dọc theo đường phía Tây dự án. Bố trí các trạm hạ thế để cấp điện cho toàn khu.

- Xây dựng mới 1 trạm biến áp 400 kVA. Các trạm đều là loại trạm trong nhà hoặc trạm compact.

- Để đáp ứng yêu cầu cung cấp điện dự kiến sẽ xây dựng mới các tuyến trung thế 22kV. Các tuyến trung thế và hạ thế đi ngầm. Đối với tuyến đường dây băng qua đường, bố trí ống lồng BTCT đảm bảo được tải trọng tác động

- Từ các trạm hạ thế có các phát tuyến 0,4kV đưa đến các hộ tiêu thụ. Đèn đường là loại đèn bóng led 100/70w ánh sáng vàng, đặt trên trụ thép ống cao trung bình 8m, khoảng cách trung bình từ 25 ~ 30m dọc đường, chiều cao trụ có thể thay đổi tùy theo bề rộng của mặt 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.

5.8. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

- Nguồn cấp: Nguồn tín hiệu cung cấp cho khu dân cư được lấy từ bưu điện xã Long Đức hay của một số doanh nghiệp viễn thông khác thông qua tuyến thông tin liên lạc hiện hữu dọc theo tuyến đường phía Tây vào dự án. Điểm đầu nối cách khu vực quy hoạch khoảng 500m.

- Các tuyến cống bê và cáp quang sẽ được đi ngầm đến chân các công

- 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.

- Tổng dung lượng toàn khu là 150 thuê bao.

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 BĐS Đất nền Thành Công.

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

- Tiến độ thực hiện dự án Khu dân cư Thành Công tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai được chia thành các giai đoạn như sau:

+ Đến tháng 3/2022: Hoàn thành thủ tục đầu tư, đất đai, xây dựng;

+ Từ tháng 4/2022 đến tháng 3/2023: hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng cơ bản.

+ Từ tháng 4/2023 đến tháng 3/2024: hoàn thiện dự án đi vào kinh doanh.

- Trên cơ sở quy hoạch được duyệt, Công ty Cổ phần BĐS Đất nền Thành Công 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 các 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 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 lập 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.

+ 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 nổi 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 BĐS Đất nền Thành Công và Thủ trưởng các đơn vị, cá nhân 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;
- Phó VP (KT);
- Lưu: VT, H.

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



Nguyễn Phong An