

Số: 5601/QĐ-UBND

Long Thành, ngày 29 tháng 9 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

V/v Duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu dân cư Phước Bình tại xã Phước Bình, huyện Long Thành
(Công ty Cổ phần Bất động sản Đất nền May Mắn 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;

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 4886/QĐ-UBND ngày 17/9/2013 của UBND huyện Long Thành về việc phê duyệt quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Phước Bình, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 46/QĐ-UBND ngày 07/01/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư Phước Bình tại xã Phước Bình, huyện Long Thành do Công ty Cổ phần Bất động sản Đất nền May Mắn làm chủ đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 246/QĐ-UBND ngày 22/01/2020 của UBND huyện Long Thành về việc duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Phước Bình tại xã Phước Bình, huyện Long Thành;

Xét Tờ trình số 222/TTr-MM ngày 18/08/2020 kèm hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của Khu dân cư Phước Bình tại xã Phước Bình,



huyện Long Thành của Công ty Cổ phần Bất động sản Đất nền May Mẫn;

Theo đề nghị của Trường phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 463/TTr-QLĐT ngày 03/09/2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Phước Bình tại xã Phước Bình với các nội dung chính như sau:

1. Phạm vi ranh giới lập quy hoạch:

Khu dân cư Phước Bình tại xã Phước Bình, huyện Long Thành, với diện tích khoảng 14.648,1m² (1,46ha). Vị trí khu đất được xác định theo Biên vẽ bản đồ địa chính khu đất số 1552/2019, tỷ lệ 1/2000 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Thành thực hiện ngày 01/3/2019 và có ranh giới được giới hạn như sau:

- Phía Bắc : Giáp đất ở dự án.
- Phía Nam : Giáp suối Cầu Vạc.
- Phía Đông : Giáp đất ở dự án.
- Phía Tây : Giáp suối Cầu Vạc.

2. Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch:

- Quy mô diện tích nghiên cứu quy hoạch: Khoảng 15.293,3m² (khoảng 1,53ha). Trong đó:

+ Diện tích thực hiện dự án: 14.648,1m² (1,46ha).

+ Diện tích đất trồng cây lâu năm nằm trong phạm vi nghiên cứu quy hoạch: 645,2m².

- Quy mô dân số: Khoảng 308 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.

- Cụ thể hóa quy hoạch nông thôn mới xã Phước Bình, 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 đất khoảng 9.536,79m², chiếm tỷ lệ 65,11% diện tích lập quy hoạch. Trong đó:

- **Khu nhà liên kế phố:** Bố trí tại phía Bắc và Đông dự án có tổng diện tích khoảng 5.235,29m², tổ chức khoảng 42 lô đất, mật độ xây dựng tối đa là 80%, tầng cao 2 – 4 tầng.

- **Khu nhà liên kế vườn:** Bố trí tại phía Nam khu vực lập quy hoạch có tổng diện tích khoảng 4.301,50m², tổ chức khoảng 35 lô đất, mật độ xây dựng tối đa là 70%, tầng cao 2 – 4 tầng.

b) Khu cây xanh: Khu công viên cây xanh bố trí tại phía Nam dự án, chạy dọc theo suối Cầu Vạc phục vụ nhu cầu thư giãn, thể dục thể thao của người dân. Tổng diện tích cây xanh công viên khoảng 1.230,37m², chiếm tỷ lệ 8,4% diện tích lập quy hoạch.

c) Khu hạ tầng kỹ thuật – xử lý nước thải: Bố trí khu đất Hạ tầng kỹ thuật xây dựng trạm xử lý nước thải với quy mô khoảng 100m², chiếm 0,68% diện tích lập quy hoạch, tầng cao 1 tầng tại phía Đông Nam khu vực lập quy hoạch, xử lý nước thải cho toàn khu.

d) 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.

- Diện tích đất giao thông khoảng 3.780,94m², chiếm 25,81% diện tích lập quy hoạch.

- Các tuyến giao thông nội khu có lộ giới 12m (3-6-3) được kết nối vào tuyến giao thông đối ngoại hiện hữu nằm ở phía Nam dự án.

4.2. Quy hoạch sử dụng đất:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Số lô (lô)	Chỉ tiêu (m ² /ng)
	ĐẤT THỰC HIỆN DỰ ÁN	14.648,10	100,00		
I	Đất ở	9.536,79	65,11	77	31,0
1	Đất ở nhà liên kế phố	5.235,29		42	
1.1	Đất nhà liên kế LKP1	743,80		6	
1.2	Đất nhà liên kế LKP2	4.491,49		36	
2	Đất ở nhà liên kế vườn	4.301,50		35	

2.1	Đất nhà liên kế LKV1	1.761,87		14	
2.2	Đất nhà liên kế LKV2	2.539,63		21	
II	Đất cây xanh công viên TDTT	1.230,37	8,40		4,0
	Đất cây xanh công viên TDTT	973,08			
	Đường đi bộ	257,29			
III	Đất hạ tầng kỹ thuật	100,00	0,68		0,3
IV	Đất giao thông	3.780,94	25,81		12,3
	Đất trồng cây lâu năm	645,2			
	TỔNG CỘNG	15.293,30			

4.3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

* Chỉ tiêu sử dụng đất:

- Đất ở : 30,0 – 40,0 m²/người.
- Đất cây xanh : ≥ 2,0 m²/người.
- Đất giao thông : ≥ 12 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	≤ 20	≥ 3,0	≥ 1
2	Nhà liên kế vườn	≤ 70	≤ 4	≤ 20	≥ 3,0	≥ 2

* 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 kiến lập quy hoạch có địa hình tương đối thuận lợi cho xây dựng, cao độ lớn nhất 15,60 nằm ở khu vực phía Bắc dự án và thấp dần về phía Tây Nam có cao độ thấp nhất 12,50m. Địa hình toàn bộ khu vực thiết kế

tương đối bằng phẳng thoải dần về phía Tây Nam, thuận lợi cho xây dựng không phải san lấp nhiều.

- Bám sát địa hình tự nhiên, tránh khối lượng đào đắp lớn. 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:

*** Giao thông đối ngoại:**

Đường nhựa – phía đông dự án (mặt cắt A-A): Bề rộng mặt đường 9,0m; Vĩa hè mỗi bên rộng 4,0m. Lộ giới 17,0m.

*** Giao thông nội bộ:**

Đường D1, N1, N2 (mặt cắt 1-1): Bề rộng mặt đường 6,0m; Vĩa hè mỗi bên rộng 3,0m. Lộ giới 12,0m.

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.

- Tận dụng địa hình trong khu vực dự án, hệ thống thoát nước mưa sẽ được chia ra làm nhiều khu vực nhỏ, sau khi thu gom sẽ được thoát ra suối Cầu Vạc phía Nam dự án.

5.4. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Nhu cầu dùng nước: 180m³/ngày

+ Giai đoạn đầu khi chưa có hệ thống cấp nước máy đi qua dự án, nguồn nước cấp cho khu dân cư được khai thác tạm thời từ nước ngầm bằng các giếng khoan công nghiệp tập trung. Chủ đầu tư cần liên hệ xin cấp phép khai thác nước ngầm trước khi thiết kế hệ thống cấp nước.

+ 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 nước vào phục vụ cho dự án.

- Giải pháp cấp nước: Ống cấp nước cho khu quy hoạch sử dụng loại ống HDPE được bố trí dọc theo các trục đường giao thông bao xung quanh từng lô đất. Mạng lưới đường ống được tổ chức thành mạng vòng kết hợp mạng cụt để cấp nước cho khu vực, trên các tuyến ống cấp nước tại các ngã 3, ngã 4 bố trí các họng lấy nước chữa cháy với khoảng cách giữa 2 trụ không vượt quá 150m để thuận tiện cho việc chữa cháy.

5.5. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải:

- Lưu lượng nước thải toàn khu là: 55 m³/ng.đ.

- 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 dung 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 thải hàng ngày được thu gom và đưa đi xử lý tại bãi xử lý tập trung của huyện, việc thu gom và vận chuyển rác của khu dân cư sử dụng chung với phương tiện của địa phương.

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

- Tổng nhu cầu cấp điện cho khu vực là 274,6 kVA.

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

- Xây dựng mới 1 trạm biến áp 320kVA. 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, chiều dài các tuyến hạ thế là 524m. Đèn đường là loại đèn cao áp sodium 2 cấp công suất 250/150w ánh sáng vàng cam hoặc bóng led 100/70w, 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.

- 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

- Tổng dung lượng toàn khu là 85 thuê bao.

- Nguồn cấp: nguồn tín hiệu cung cấp cho khu dân cư được lấy từ bưu điện xã Phước Bình hay của một số doanh nghiệp viễn thông khác thông qua tuyến thông tin liên lạc hiện hữu dọc theo tuyến đường quanh khu vực dự án.

- 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 Bất động sản Đất nền May Mẫn

- Nguồn vốn lập quy hoạch: Vốn chủ đầu tư
- Tiến độ thực hiện dự án Khu dân cư Phước Bình tại xã Phước Bình, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai được chia thành các giai đoạn sau:
 - + Giai đoạn 1: Tháng 03/2022: hoàn thành các thủ tục về đầu tư, đất đai, xây dựng.
 - + Giai đoạn 2: Tháng 03/2023: hoàn thành đầu tư xây dựng các hạ tầng cơ bản.
 - + Giai đoạn 3: Tháng 03/2024: hoàn thiện dự án đi vào hoạt động.
- Trên cơ sở quy hoạch được duyệt, Công ty Cổ phần Bất động sản Đất nền May Mắn và các cơ quan, đơn vị liên quan có trách nhiệm:
 - + Phối hợp UBND xã Phước Bình 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 kỹ thuật phù hợp với hệ thống đấu 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 Phước Bình, Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Đất nền May Mắn và Thủ trưởng các đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. *Nđ*

Nơi nhận:

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

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



Nguyễn Phong An

