

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
HUYỆN LONG THÀNH**

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

Số: 7632/QĐ-UBND

Long Thành, ngày 09 tháng 7 năm 2021

### **QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500  
Khu dân cư Khiết Linh tại xã Lộc An, huyện Long Thành  
(Công ty Cổ phần Bất động sản Khiết Linh 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 4884/QĐ-UBND ngày 27/9/2013 của UBND huyện Long Thành về việc phê duyệt quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Lộc An, huyện Long Thành;*

*Căn cứ Quyết định số 264/QĐ-UBND ngày 22/01/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Quyết định chủ trương đầu tư Khu dân cư Khiết Linh do Công ty Cổ phần Bất động sản Khiết Linh làm chủ đầu tư;*

*Căn cứ Sơ đồ vị trí khu đất số 312/2019-SĐVT, tỷ lệ 1/1.000 do Công ty TNHH Đo đạc và Xây dựng Nam Việt Phát thực hiện ngày 29/8/2019 và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai kiểm tra nội nghiệp ngày 30/8/2019;*

*Căn cứ Quyết định số 1929/QĐ-UBND ngày 10/6/2020 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 Lộc An, huyện Long Thành;*

*Xét Tờ trình số 86/TTr-KL ngày 12/6/2021 của Công ty Cổ phần Bất động sản Khiết Linh và kèm hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Khiết Linh tại xã Lộc An, huyện Long Thành;*

*Theo đề nghị của phòng Quản lý đô thị huyện tại Tờ trình số 242/TTr-QLĐT ngày 22/6/2021,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

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

Khu dân cư Khiết Linh tại xã Lộc An, huyện Long Thành, với diện tích khoảng 9.546,3m<sup>2</sup> (trong đó, có 213,2m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm, còn lại 9.333,1m<sup>2</sup> diện tích làm khu dân cư). Vị trí khu đất được xác định theo Sơ đồ vị trí khu đất số 312/2019-SĐVT, tỷ lệ 1/1.000 do Công ty TNHH Đo đạc và Xây dựng Nam Việt Phát thực hiện ngày 29/8/2019 và Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai kiểm tra nội nghiệp ngày 30/8/2019, có ranh giới được giới hạn như sau:

- Phía Bắc : Giáp đất ở quy hoạch và hồ Lộc An.
- Phía Nam : Giáp đất trồng cây lâu năm.
- Phía Đông : Giáp hồ Lộc An.
- Phía Tây : Giáp đường đất hiện hữu.

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

- Quy mô diện tích nghiên cứu quy hoạch: khoảng 9.546,3 m<sup>2</sup> (trong đó có 213,2m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm, còn lại 9.333,1m<sup>2</sup> diện tích làm khu dân cư).
- Quy mô dân số: Khoảng 188 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 tại xã Lộc An phù hợp theo quy hoạch, với hệ thống hạ tầng kỹ thuật được xây dựng hoàn chỉnh, gắn kết với các khu vực, nhằm đáp ứng nhu cầu về nhà ở tại khu vực.

- Cụ thể hóa quy hoạch nông thôn mới xã Lộc An, 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 5.801,90m<sup>2</sup>, chiếm 62,16% diện tích lập quy hoạch, được tổ chức khoảng 47 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 1.296,03m<sup>2</sup>, chiếm 13,89% diện tích toàn khu; bao gồm cây xanh tập trung và cây xanh cách ly, trong đó:

+ Cây xanh tập trung diện tích 556,69m<sup>2</sup> bố trí tại cuối đường chính của dự án, trong khu công viên cây xanh bố trí công trình văn hóa - TDTT và sân chơi nhóm nhà ở với mật độ xây dựng tối đa là 5%, tầng cao xây dựng tối đa 01 tầng, phục vụ nhu cầu thư giãn, thể dục thể thao,... của người dân.

+ Cây xanh cách ly phân tán nằm dọc hồ Lộ An và xung quanh Trạm xử lý nước thải, với tổng diện tích 739,34 m<sup>2</sup>.

#### 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 72,6m<sup>2</sup>, chiếm 0,78% diện tích lập quy hoạch 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 trục giao thông chính theo hướng Tây Bắc - Đông Nam 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 2.162,57m<sup>2</sup>, chiếm 23,17% diện tích lập quy hoạch.

#### 4.2. Quy hoạch 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)
A	<b>ĐẤT THỰC HIỆN DỰ ÁN</b>		47	<b>9.333,10</b>	<b>100.00</b>				<b>49,64</b>
I	<b>Đất ở nhà liên kế</b>	<b>LK</b>	47	<b>5.801,90</b>	<b>62,16</b>	<b>80</b>	<b>2 - 4</b>	<b>188</b>	<b>30,86</b>
1.1	Đất nhà liên kế LK 1	LK 1	16	1.998,64		80	2 - 4	64	
1.2	Đất nhà liên kế LK 2	LK 2	11	1.320,00		80	2 - 4	44	
1.3	Đất nhà liên kế LK 3	LK 3	20	2.483,26		80	2 - 4	80	
II	<b>Đất cây xanh</b>	<b>CX</b>		<b>1.296,03</b>	<b>13,89</b>	<b>5</b>	<b>0 - 1</b>		
2.1	Cây xanh tập trung	CXTT		556,69					<b>2,96</b>
2.2	Cây xanh cách ly	CXCL		739,34					

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)
III	Đất hạ tầng kỹ thuật	HT		72,60	0,78		0 - 1		0,39
IV	Đất giao thông	GT		2.162,57	23,17				11,50
B	ĐẤT CÂY LÂU NĂM NẪM NGOÀI DỰ ÁN (cách ly suối)			213,20					
	<b>TỔNG CỘNG</b>		47	9.546,30				188	

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

- Chỉ tiêu sử dụng đất:

- + Đất ở : 30,0 – 40,0 m<sup>2</sup>/người.
- + Đất cây xanh :  $\geq 2,0$  m<sup>2</sup>/người.
- + Đất giao thông :  $\geq 10$  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 phố	$\leq 80$	$\leq 4$	$\leq 22$	$\geq 3,0$	$\geq 1,0$

- 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 : 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 tương đối dốc từ phía Tây Bắc thấp xuống phía Đông Nam giáp suối, cao độ trung bình là (15,0 ÷ 24,0)m

- 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.

- Sau khi xác định cao độ thiết kế, định hướng độ dốc phù hợp thoát nước và lập lưới ô vuông 50m x 50m.

## 5.2. Quy hoạch hệ thống giao thông:

### a. Giao thông đối ngoại:

- Tuyến đường ấp Thanh Bình (đường QH12) tiếp giáp với ranh phía Tây Bắc của dự án, quy mô cấp đường và lộ giới được xác định theo quy hoạch chung xã Lộc An.

- Đường QH 12 có lộ giới 17m (Mặt cắt 3-3).

+ Chiều rộng mặt đường xe chạy : 9m

+ Vía hè hai bên rộng : 4m + 4m = 8m.

### b. Giao thông đối nội:

- Đường D1 (đoạn đầu) có lộ giới 12m (Mặt cắt 1-1).

+ Chiều rộng mặt đường 2 bên : 6m.

+ Vía hè hai bên rộng : 3m + 3m = 6m.

- Đường D1(đoạn sau) có lộ giới 12m (Mặt cắt 2-2).

+ Chiều rộng mặt đường 2 bên : 7m.

+ Vía hè hai bên rộng : 3m + 2m = 5m.

## 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  $\varnothing 400 - \varnothing 600$ . Độ sâu chôn cống bảo vệ cống  $\geq 0,5m$  chịu được tải trọng tác động.

- Nước mưa được thu gom về phía Đông dự án và thoát ra Suối Cây Khé hiện hữu.

## 5.4. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Nguồn cấp nước cho khu vực là: Đầu nối với ống cấp nước từ đường DT.769 vào cấp cho dự án.

- Tổng nhu cầu dùng nước trong ngày là  $155 m^3/ng.đ$ .

- Mạng lưới đường ống sẽ được bố trí theo dạng mạch vòng kết hợp mạng cụt, để đảm bảo nước cấp không bị gián đoạn khi có sự cố xảy ra.

- Các tuyến ống được bố trí dưới vỉa hè dọc theo các trục đường với  $\varnothing 125$ . Độ sâu chôn ống bảo vệ  $\geq 0,5m$  chịu được tải trọng tác động.

- 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.

- 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 toàn khu là:  $40 \text{ m}^3/\text{ng.đ.}$

- 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 Nam dự án, phía trên phủ mảng cây xanh đảm bảo về mỹ quan đô thị, tổng công suất trạm  $Q=40\text{m}^3/\text{ngày.}$

- 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 Nam dự án. 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  $1,0\sim 1,2\text{kg}/\text{người}/\text{ngày.}$  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 sử dụng chung với phương tiện 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:**

- Tổng nhu cầu cấp điện cho khu vực là  $143,4\text{kVA.}$

- Nguồn cấp điện cho dự án là: tuyến điện trung thế hiện hữu dọc theo đường ĐT.769 phía Đông của dự án. Bố trí trạm hạ thế để cấp điện cho toàn khu.

- Xây dựng mới 1 trạm biến áp  $150 \text{ kVA.}$  Trạm là loại trạm trong nhà hoặc trạm compact.

- Đèn đường là loại đèn cao áp sodium 2 cấp công suất  $250/150\text{w}$  ánh sáng vàng cam hoặc bóng led  $100/70\text{w},$  đặt trên trụ thép ống cao trung bình  $8\text{m},$  khoảng cách trung bình từ  $25 \sim 30\text{m}$  dọc đường, chiều cao trụ có thể thay đổi tùy theo bề rộng của mặt đường

- Đối với tuyến đường dây băng qua đường, bố trí ống lồng BTCT đảm bảo được tải trọng tác động.

- 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 về 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**

- Tổng dung lượng toàn khu là 53 thuê bao.

- Nguồn cấp: Nguồn tín hiệu cung cấp cho khu dân cư được lấy từ bưu điện xã Lộc An hay của một số doanh nghiệp viễn thông khác thông qua tuyến thông tin liên lạc hiện hữu dọc theo tuyến đường DT.769.

- 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 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 Khiết Linh

- Nguồn vốn lập quy hoạch: Vốn chủ đầu tư

- Tiến độ thực hiện dự án Khu dân cư Khiết Linh tại xã Lộc An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai được chia thành các giai đoạn sau:

- + Giai đoạn 1: Đến tháng 8/2021: Hoàn thành các thủ tục chuẩn bị đầu tư dự án, cắm mốc đền bù, giải tỏa, thiết kế xây dựng;
- + Giai đoạn 2: Đến tháng 12/2021: Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án;
- + Giai đoạn 3: Đến tháng 9/2022: hoàn thiện dự án đi vào hoạt động.

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

1. Phối hợp UBND xã Lộc An 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.

2. Tổ chức lập, trình thẩm định và phê duyệt hồ sơ Nhiệm vụ cắm 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 cắm 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.

3. 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 theo quy hoạch và quy định hiện hành.

4. 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 Lộc An, Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Khiết Linh và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. *t. tiếp*

**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 Văn phòng (KT);
- Lưu: VT-KT (Châu).

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



*(Handwritten signature)*

**Lê Văn Tiếp**