

Số: *2206* /QĐ-UBND

Long Thành, ngày *29* tháng *12* năm 2020

### QUYẾT ĐỊNH

V/v Duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500  
Khu dân cư Long Phát tại xã Long Phước, huyện Long Thành  
(Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ Linh Long Phát 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 237/QĐ-UBND ngày 21/01/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận chủ trương đầu tư cho Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ Linh Long Phát thực hiện đầu tư dự án Khu dân cư Long Phát;

Căn cứ Biên vẽ bản đồ địa chính khu đất được xác định theo Sơ đồ số 466/2018 tỷ lệ 1/2000 do Trung tâm Kỹ thuật địa chính tỉnh Đồng Nai lập ngày 16/04/2018.

Căn cứ Quyết định số 1438/QĐ-UBND ngày 28/04/2020 của UBND huyện Long Thành về việc duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Long Phát tại xã Long Phước, huyện Long Thành;



Xét Tờ trình số 18/TTr-Cty ngày 26/10/2020 kèm hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của Khu dân cư Long Phát tại xã Long Phước, huyện Long Thành của Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ Linh Long Phát;

Theo đề nghị của Trường phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 646/TTr-QLĐT ngày 09/12/2020:

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Long Phát 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 Long Phát tại xã Long Phước, huyện Long Thành, với diện tích khoảng 40.114m<sup>2</sup> (4,0ha). Vị trí khu đất được xác định theo Sơ đồ số 466/2018 tỷ lệ 1/2000 do Trung tâm Kỹ thuật địa chính tỉnh Đồng Nai lập ngày 16/04/2018 và có ranh giới được giới hạn như sau:

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

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

- Quy mô nghiên cứu quy hoạch: Khoảng 40.114m<sup>2</sup> (4,0ha).
- Quy mô dân số: Khoảng 800 – 1.000 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 xây dựng nông thôn mới xã Long Phước, 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 là 25.715m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 64,1% diện tích lập quy hoạch, được tổ chức 205 lô đất, với loại hình nhà ở là nhà liên kế có diện tích tối thiểu 120m<sup>2</sup> (6m x 20m). Mật độ xây dựng tối đa là 78%, tầng cao xây dựng tối đa 04 tầng.

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

Tổng diện tích đất là 2.300m<sup>2</sup>; chiếm tỷ lệ 5,7% diện tích lập quy hoạch, được tổ chức 4 lô 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 giao thông và hạ tầng kỹ thuật:**

Tổng diện tích là 12.099m<sup>2</sup>; chiếm tỷ lệ 30,2% diện tích lập quy hoạch. Trong đó:

+ Đất giao thông với diện tích là 12.003m<sup>2</sup>.

+ Đất xây dựng trạm xử lý nước thải với diện tích là 96m<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	Dân số (người)	Chỉ tiêu m <sup>2</sup> /người
1	<b>ĐẤT Ở LIÊN KẾ</b>	<b>205</b>	<b>25.715</b>	<b>64,1</b>	<b>≤80</b>	<b>2÷4</b>	<b>59.483</b>	<b>2,3</b>	<b>820</b>	<b>3,4</b>
	L1	28	3.484		76	3	8.088	2,3	112	
	L2	12	1.645		75	3	3.725	2,3	48	
	L3	28	3.384		77	3	7.903	2,3	112	
	L4	13	1.722		76	3	3.926	2,3	52	
	L5	28	3.408		77	3	7.943	2,3	112	
	L6	14	1.860		76	3	4.241	2,3	56	
	L7	28	3.384		77	3	7.903	2,3	112	
	L8	13	1.722		76	3	3.926	2,3	52	
	L9	28	3.384		77	3	7.903	2,3	112	
	L10	13	1.722		76	3	3.926	2,3	52	
2	<b>ĐẤT CÂY XANH - TDTT</b>	<b>4</b>	<b>2.300</b>	<b>5,7</b>	<b>0÷5</b>	<b>0÷1</b>	<b>57</b>	<b>0,1</b>		<b>2,8</b>
	CX1	1	560		5,0	1,0	28	0,1		
	CX2	1	608		5,0	1,0	30	0,1		
	CX3	1	560		5,0	1,0	28	0,1		
	CX4	1	572		5,0	1,0	29	0,1		
3	<b>ĐẤT GIAO THÔNG VÀ HTKT</b>		<b>12.099</b>	<b>30,2</b>						<b>14,8</b>

DẤT TRẠM XLNT	1	96		5.0	1,0	5	0,1		
DẤT GIAO THÔNG	1	12.003		5.0	1,0	600	0,1		
<b>TỔNG DIỆN TÍCH</b>		<b>40.114</b>	<b>100,0</b>						

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

- Chỉ tiêu sử dụng đất:

+ Đất ở :  $\geq 30 \text{ m}^2/\text{người}$

+ Đất cây xanh :  $\geq 2 \text{ m}^2/\text{người}$

+ Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật :  $\geq 12 \text{ m}^2/\text{người}$

\* **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	$\leq 80$	2÷ 4	$\leq 22$	3	$\geq 1$
2	Trạm XLNT	$\leq 80$	1	$\leq 6$	3	$\geq 1$
3	Khu cây xanh công cộng	$\leq 5$	1	$\leq 10$	3	

\* **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:** Thực hiện theo Văn bản số 12057/UBND-KTN ngày 08/10/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ Linh Long Phát kiến nghị nộp bằng tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% nhà ở xã hội tại dự án Khu dân cư Long Phát tại xã Long Phước huyện Long Thành.

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

### 5.1. Quy hoạch san nền:

Khu đất quy hoạch có địa hình tương đối bằng phẳng, dốc theo hướng Tây Nam xuống Đông Bắc. Cao độ cao nhất phía Tây Nam dự án là +8,97m, cao độ thấp nhất tại phía Đông Bắc dự án là +7,71m.

Bám sát địa hình tự nhiên và cao độ không chế tại các tuyến đường xung quanh khu vực lập quy hoạch, độ dốc san nền theo hướng Tây Nam xuống Đông Bắc từ 0,05% đến 0,35%.

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

### **a. Giao thông đối ngoại:**

- Đường số 1 (M/C 1-1) : lộ giới 32,0m
  - + Bề rộng mặt đường xe chạy : 6 làn x 3,5m/làn : 21m
  - + Dải phân cách giữa 2,5m + dải an toàn 0,25m x 2 bên : 3m
  - + Vĩa hè hai bên rộng : 4,0m x 2 bên : 8m
- Đường N1 (M/C 2-2) : lộ giới 13,0m
  - + Bề rộng mặt đường xe chạy : 7,0m
  - + Vĩa hè hai bên rộng : 2 x 3,0 = 6,0m
- Đường N3 (M/C 5-5) : lộ giới 9,0m
  - + Bề rộng mặt đường xe chạy : 6,0m
  - + Vĩa hè phía ranh dự án rộng : 1 x 3,0 = 3,0m

### **b. Giao thông đối nội:**

- Đường N2, N4, N5 (M/C 3-3): lộ giới 12,0m
  - + Bề rộng mặt đường xe chạy : 6,0m
  - + Vĩa hè hai bên rộng : 2 x 3,0 = 6,0m
- Đường N6 (M/C 4-4) : lộ giới 9,5m
  - + Bề rộng mặt đường xe chạy : 6,0m
  - + Vĩa hè bên phải rộng : 1 x 3,0 = 3,0m
  - + Vĩa hè bên trái rộng : 1 x 0,5 = 0,5m

## **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 Tây Nam xuống Đông Bắc.

- 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 vĩa hè tuyến đường trong dự án. Nước mưa được gom tập trung về hệ thống cống trên trục Đường số 1 sau đó thoát về mương trên trục đường vào khu công nghiệp Long Phước cách dự án khoảng 300m.

## **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 500m về hướng Đông Bắc.

- Tổng nhu cầu cấp nước: 271,0 m<sup>3</sup>/ngày.

- Tại vị trí điểm đầu nổi trên tuyến ống cấp nước dọc đường Quốc Lộ 51, sử dụng ống HDPE D100 dẫn vào dự án.

- 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 nước thải được bố trí trong phạm vi đất hạ tầng kỹ thuật phía Đông Bắc dự án kế bên trục đường N2. Nước thải phải được xử lý đạt loại A (theo QCVN 14:2008) trước khi thải ra môi trường.

- Toàn bộ nước thải từ các công trình được xử lý sơ bộ bằng các bể tự hoại trước khi xả ra hệ thống cống thoát nước thải của khu dân cư.

- Tổng lưu lượng nước thải : 99,0 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 22kV trên đường số 1 giao đường vào khu công nghiệp Long Phước phía Đông Nam dự án thuộc trạm biến áp trung gian Phước Hòa 4.

- 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 vệ mỹ quan và thuận tiện cho việc vận hành.

- Tổng công suất cấp điện cho dự án: 384,0 kW

- Chủ đầu tư liên hệ trực tiếp với cơ quan ngành điện để thỏa thuận phương án bố trí, vị trí đầu nổi 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 đầu nối: đầu nối vào tuyến thông tin liên lạc chạy dọc đường nhựa phía Đông Bắc dự án (đường Số 1).

- 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 453 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 Dịch vụ Linh Long Phát

Nguồn vốn lập quy hoạch: Vốn chủ đầu tư

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

+ Đến tháng 05/2021 : hoàn thành các thủ tục đầu tư đất đai, xây dựng và môi trường.

+ Từ tháng 06/2021 đến tháng 06/2022 : thi công xây dựng hoàn thiện công trình.

+ Từ tháng 07/2022 : khai thác kinh doanh.

Trên cơ sở quy hoạch được duyệt, Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ Linh Long Phát 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 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.

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 Dịch vụ Linh Long Phát 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**