

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI

Số: 2735/QĐ-UBND

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

Đồng Nai, ngày 11 tháng 8 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu tái định cư tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

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

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ quy định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 153/TTr-SXD ngày 07 tháng 7 năm 2021 và Văn bản số 2882/SXD-QLQHKT ngày 27 tháng 7 năm 2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai với các nội dung chính như sau:

1. Phạm vi ranh giới: Xác định theo sơ đồ khu đất tỷ lệ 1/5000 số 2647/2019 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Long Thành thực hiện ngày 09 tháng 4 năm 2019.



2. Quy mô lập quy hoạch

a) Quy mô diện tích : 29,9769 ha.

b) Quy mô dân số : Khoảng 3.372 người.

c) Tỷ lệ lập quy hoạch : 1/500.

3. Tính chất, mục tiêu

a) Là dự án đầu tư xây dựng mới khu dân cư phục vụ tái định cư, gồm công trình công cộng; nhà ở riêng lẻ; khu cây xanh,... với hệ thống hạ tầng kỹ thuật được xây dựng hoàn chỉnh, gắn kết với các khu vực lân cận.

b) Xác lập cơ sở cho chủ đầu tư tiến hành triển khai các bước tiếp theo của dự án và làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý xây dựng theo quy hoạch.

4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

a) Chỉ tiêu sử dụng đất:

- Đất ở : 30 ÷ 40 m²/người.
- Đất công trình công cộng, dịch vụ : 08 ÷ 12 m²/người.
- Đất cây xanh : 04 ÷ 07 m²/người.
- Đất giao thông : ≥ 30 m²/người.

b) Mật độ xây dựng gộp toàn khu : ≤ 45%, trong đó:

- Nhà liên kế : 70 - 80%.
- Đất công cộng : ≤ 40%.
- Khu cây xanh : ≤ 05%.

c) Khoảng lùi xây dựng:

- Nhà liên kế:
 - + Khoảng lùi trước : ≥ 2,5m.
 - + Khoảng lùi sau : ≥ 2m.
- Đất công cộng
 - + Khoảng lùi trước : ≥ 6m.
 - + Khoảng lùi ranh đất : ≥ 5m.
- Khu cây xanh : ≥ 06m.

d) Tầng cao xây dựng:

- Nhà liên kế : 02 – 04 tầng.
- Công trình công cộng : ≤ 04 tầng.
- Khu cây xanh : 01 tầng.

Lưu ý: Tầng cao các công trình trên không bao gồm tầng hầm; Tính toán đảm bảo quy mô bãi đỗ xe và các yêu cầu về chỗ để xe theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD về Quy hoạch xây dựng.

đ) Chỉ tiêu hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- Chỉ tiêu cấp nước : 100 - 150 lít/người/ngày.
- Chỉ tiêu thoát nước : 80 - 100% lượng nước cấp.
- Chỉ tiêu cấp điện : 1.000 - 1.200 KWh/người/năm.
- Chỉ tiêu rác thải : 0,8 – 1,0 kg/người/ngày.
- Chỉ tiêu thông tin liên lạc:

+ Thuê bao cố định (*Điện thoại, internet có dây*): 01 thuê bao/2 người.

+ Thuê bao truyền hình cáp : 01 thuê bao/1 hộ.

+ Mạng thông tin di động đảm bảo phủ sóng toàn bộ khu vực quy hoạch.

5. Quy hoạch sử dụng đất, phân khu chức năng và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc

a) Quy hoạch sử dụng đất:

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	102.856,85	34,31
2	Đất công cộng	33.025,66	11,02
	<i>Trường trung học cơ sở</i>	<i>17.419,95</i>	<i>5,81</i>
	<i>Trường tiểu học</i>	<i>10.781,50</i>	<i>3,60</i>
	<i>Nhà trẻ mẫu giáo</i>	<i>4.824,21</i>	<i>1,61</i>
3	Đất cây xanh	14.446,16	4,82
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	368,52	0,12
5	Đất giao thông	101.385,39	33,82
6	Đất quân sự (Huyện đội)	29.646,28	9,89
7	Đất hành lang đường cao tốc	18.040,14	6,02
	Tổng cộng	299.769,00	100,00

b) Quy hoạch phân khu chức năng: Với diện tích lập quy hoạch 299.769,00m² được phân thành các khu chức năng chính như sau:

- Đất ở có tổng diện tích 102.856,85m² bố trí loại hình nhà liên kế (*Gồm 843 lô đất*) với mật độ xây dựng ≤ 70-80%, tầng cao xây dựng từ 02 – 04 tầng.

- Đất công trình công cộng với tổng diện tích 33.025,66m² với mật độ xây dựng ≤ 40%, tầng cao xây dựng ≤ 05 tầng, gồm:

+ Trường trung học cơ sở (*Lô THCS*) với diện tích 17.419,95m², tầng cao xây dựng 02 - 04 tầng;

+ Trường tiểu học (*Lô TH*) với diện tích 10.781,50m², tầng cao xây dựng 02 - 03 tầng;

+ Nhà trẻ mẫu giáo (*Lô MG*) với diện tích 4.824,21m², tầng cao xây dựng 01 - 02 tầng.

- Đất quân sự - Huyện đội (HĐ) diện tích khoảng 29.646,28m².
 - Đất cây xanh (Lô CX.01÷CX.02) có tổng diện tích 14.446,16m² với mật độ xây dựng ≤ 05%, tầng cao xây dựng 01 tầng.
 - Đất hạ tầng kỹ thuật (Lô HTKT) có diện tích 368,52m² với mật độ xây dựng ≤ 40%, tầng cao xây dựng 01 tầng.
 - Đất giao thông có tổng diện tích 101.385,39m².
- c) Các chỉ tiêu Quy hoạch – Kiến trúc:

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ XD (%)	Tầng cao tối đa	Số lô/ căn hộ
1	Đất công trình công cộng		33.025,66			
	Trường trung học cơ sở	THCS	17.419,95	≤40	02-04	
	Trường tiểu học	TH	10.781,50	≤40	02-03	
	Trường nhà trẻ mẫu giáo	MG	4.824,21	≤40	01-02	
2	Đất ở		102.856,85			843
	Đất nhà liên kế 1	LK1	4.287,02	≤80	02-04	31
	Đất nhà liên kế 2	LK2	4.118,92	≤80	02-04	32
	Đất nhà liên kế 3	LK3	5.232,34	≤80	02-04	40
	Đất nhà liên kế 4	LK4	5.408,25	≤80	02-04	42
	Đất nhà liên kế 5	LK5	9.032,00	≤80	02-04	72
	Đất nhà liên kế 6	LK6	9.032,00	≤80	02-04	72
	Đất nhà liên kế 7	LK7	10.816,47	≤80	02-04	72
	Đất nhà liên kế 8	LK8	7.509,76	≤80	02-04	60
	Đất nhà liên kế 9	LK9	9.157,07	≤80	02-04	60
	Đất nhà liên kế 10	LK10	4.073,39	≤80	02-04	40
	Đất nhà liên kế 11	LK11	5.222,00	≤80	02-04	48
	Đất nhà liên kế 12	LK12	4.836,78	≤80	02-04	46
	Đất nhà liên kế 13	LK13	4.508,55	≤80	02-04	44
	Đất nhà liên kế 14	LK14	4.774,06	≤80	02-04	44
	Đất nhà liên kế 15	LK15	4.914,84	≤80	02-04	48
	Đất nhà liên kế 16	LK16	5.222,00	≤80	02-04	48
	Đất nhà liên kế 17	LK17	4.711,40	≤80	02-04	44
3	Đất cây xanh	CX	14.446,16	≤5	01	
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	XLNT	368,52	≤30	01	

5	Đất quân sự (huyện đội)	HĐ	29.646,28	≤40	02-04	
6	Đất giao thông		101.385,39			
7	Đất hành lang đường cao tốc		18.040,14			

6. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan – Thiết kế đô thị

a) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan hình thành một khu ở hoàn chỉnh, phù hợp định hướng quy hoạch chung tại khu vực, đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật với các khu vực lân cận. Hệ thống giao thông được tổ chức rõ ràng, mạch lạc với các trục giao thông theo hướng Bắc – Nam và Đông – Tây kết nối đồng bộ với mạng lưới giao thông khu đô thị; đảm bảo khả năng lưu thông, tiếp cận thuận tiện giữa các khu chức năng trong dự án và giữa dự án với các khu vực lân cận.

- Bố trí tổ hợp công trình công cộng tại trung tâm khu ở với hình thức kiến trúc hiện đại, góp phần tạo điểm nhấn về kiến trúc cảnh quan tại khu vực và toàn đô thị.

- Tổ chức khu công viên cây xanh trung tâm và cây xanh xen kẽ trong các nhóm ở hình thành hệ thống cây xanh liên hoàn xuyên suốt. Các không gian cây xanh góp phần cải thiện vi khí hậu, nâng cao chất lượng môi trường sống và là nơi tổ chức các hoạt động thể thao, thư giãn và gắn kết các sinh hoạt cộng đồng.

b) Thiết kế đô thị:

- Các điểm nhấn, tuyến cảnh quan đô thị:

+ Điểm nhấn cấp 1: Là tổ hợp công trình công cộng tại trung tâm khu ở với hình khối kiến trúc hiện đại, đồng bộ tạo điểm nhấn kiến trúc cảnh quan cho khu vực và toàn đô thị.

+ Điểm nhấn cấp 2: Là khu công viên cây xanh tập trung, cây xanh nhóm ở với các không gian mở, quảng trường nhỏ, các tuyến đi bộ sẽ là nơi giao tiếp, nghỉ ngơi, thư giãn của người dân.

- Các trục cảnh quan chính: Đường Đ9 chạy dọc giữa khu ở.

- Quy định chiều cao xây dựng công trình:

+ Nhà liên kế : ≤ 18m.

+ Công trình công cộng : ≤ 22m.

+ Công trình trong khu cây xanh: ≤ 09m.

- Quy định về hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo công trình:

+ Đường nét và hình khối kiến trúc công trình: theo hình thức hiện đại, sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường. Các công trình phải tạo được không gian hài hòa trong cùng một dãy nhà (*Về hình thức mái, số tầng cao, khoảng lùi xây dựng từng dãy nhà*).

+ Màu sắc công trình kiến trúc phải phù hợp với kiến trúc, cảnh quan của khu vực. Không sử dụng màu phản quang, màu sẫm và màu đậm.

+ Về kiến trúc công trình và quản lý đầu tư xây dựng trong dự án được quy định cụ thể tại Quy định quản lý xây dựng kèm theo hồ sơ.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch giao thông: khu ở gồm các tuyến đường lộ giới từ 14,95m - 32m, cụ thể như sau:

Stt	Tên đường	Lộ giới (m)	Chiều rộng (m)		
			Mặt đường	Dải ngăn cách	Vĩa hè
1	Đường N7	14,95	9,00		4 + 1,95
2	Đường N8, N9, D10	17,00	9,00		4 x 2
3	Đường N10, N11, N12, N13, N14, N15, D6, D7, D8	15,00	7,00		4 x 2
4	Đường N16	28,80	14,0 + 5,8		4 + 5
5	Đường D9	24,00	12,00	2,00	5 x 2
6	Đường D11 (Phần nằm trong ranh QH)	32,00	10,50	2,50	4
7	Đường D11 (Phần nằm ngoài ranh QH)	32,00	10,50	0,50	4

b) Quy hoạch san nền - Thoát nước mưa:

- Cao độ san nền: Cao độ san nền thiết kế nơi cao nhất về phía Đông Bắc là 33,00m và nơi thấp nhất về phía Nam là 25,20m. Hướng dốc san nền được thiết kế theo địa hình tự nhiên là hướng từ phía Đông Bắc xuống phía Nam, độ dốc 0,50% - 1,70% đảm bảo thuận lợi cho thoát nước và tối ưu khối lượng đắp nền.

- Hệ thống thoát nước mưa: được thiết kế tách riêng với hệ thống thoát nước thải, hệ thống thoát nước mưa được thiết kế là cống BTCT với chế độ tự chảy, hướng thoát nước về phía Tây Nam. Lưu lượng nước mưa được thoát ra ngoài ranh khu quy hoạch thông qua hệ thống cống D1500 được bố trí dọc theo đường Long Đức – Lộ An. Từ đây, nước mưa được dẫn về phía Tây tới cầu Bản- Tam An dẫn nước ra Suối Nước Trong khoảng 1,5km. Cống thoát nước được bố trí dưới vỉa hè, dọc theo các trục đường để vận chuyển nước mưa về các vị trí đầu nổi; các tuyến cống chính sử dụng cống BTCT có đường kính từ Ø600 ÷ Ø1500 (Ø400 đối với cống BTCT đi ngang qua các trục đường).

c) Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Nguồn nước được lấy từ tuyến ống D250 hiện hữu của nhà máy nước Thiện Tân trên đường QL51B về phía Tây cách dự án khoảng 700m. Tổng nhu cầu dùng nước là 667m³/ngày.đêm.

- Thiết kế mạng mạch vòng kết hợp với mạng lưới cụt để cấp nước cho dự án, đảm bảo cung cấp nước an toàn và liên tục. Sử dụng ống HDPE, được bố trí dưới vỉa hè dọc theo các trục đường với đường kính từ Ø63 ÷ Ø110.

- Trên các tuyến ống cấp nước, tại các ngã ba, ngã tư bố trí các họng lấy nước chữa cháy với bán kính phục vụ từ 100 - 150m/họng để thuận tiện cho việc cấp nước chữa cháy.

d) Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Hệ thống thoát nước thải được tách riêng với hệ thống thoát nước mưa. Toàn bộ nước thải từ các công trình được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại, sau đó được dẫn bằng hệ thống cống HDPE đường kính từ Ø250 ÷ Ø300 dọc theo đường giao thông về Trạm xử lý nước thải tập trung có công suất 445m³/ng.đêm.

- Nước thải sau xử lý đạt cột A theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 14-MT:2015/BTNMT về nước thải sinh hoạt; Quyết định số 35/2015/QĐ-UBND ngày 19 tháng 10 năm 2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh về phân vùng môi trường tiếp nhận nước thải và khí thải công nghiệp trên địa bàn tỉnh và Quyết định số 36/2018/QĐ-UBND ngày 06 tháng 9 năm 2018 về sửa đổi, bổ sung Điều 1 của Quyết định số 35/2015/QĐ-UBND trước khi đổ ra hệ thống thoát chung tại khu vực.

- Rác thải: Ký hợp đồng với đơn vị Dịch vụ môi trường đô thị thu gom hàng ngày và đưa đi xử lý bằng xe chuyên dùng tại bãi xử lý theo quy hoạch chung.

d) Quy hoạch hệ thống điện:

- Nguồn điện cấp cho dự án lấy từ lưới điện trung thế hiện hữu 22kV nằm trên tuyến đường Long Đức - Lộc An về phía Nam, tuyến trung thế 22kV xuất từ trạm 110/22kV Bình Sơn. Tổng công suất dùng điện: 4.150kVA.

- Xây dựng mới đường dây trung thế, hạ thế và trạm biến áp phân phối 22/0,4kV để cấp điện cho dự án. Các tuyến trung thế, hạ thế, lưới điện chiếu sáng được đầu tư đồng bộ dọc các tuyến đường, ngầm dưới vỉa hè.

- Hệ thống chiếu sáng sử dụng 100% thiết bị chiếu sáng tiết kiệm năng lượng, hiệu suất cao, được áp dụng công nghệ điều khiển tự động. Đèn chiếu sáng chọn loại đèn có nhiều cấp độ công suất, phù hợp với tự động hóa chiếu sáng theo khung thời gian và điều kiện thời tiết.

e) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Hệ thống thông tin liên lạc sẽ được đầu nối vào tuyến cáp quang dọc theo đường Quốc lộ 51B hiện hữu (*Hoặc một đơn vị viễn thông độc lập khác*) tới đầu nối vào khu quy hoạch để cấp tín hiệu cho dự án; tổng dung lượng cho dự án là 873 máy thuê bao.

- Đầu tư trạm thu phát sóng di động BTS (*Theo WGS84 hoặc VN2000*) trong dự án. Đầu tư Trạm phân phối và hệ thống công bề ngầm, tủ cấp phân phối đồng bộ cùng với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác (*Có khả năng kết nối với mạng viễn thông quốc gia*) để triển khai lắp đặt tổng đài và mạng cáp viễn nhằm cung cấp các dịch vụ viễn thông trong dự án.

g) Đánh giá môi trường chiến lược: Thực hiện theo quy định Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13 tháng 5 năm 2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật Bảo vệ môi trường.

8. Danh mục các hạng mục công trình cần ưu tiên đầu tư xây dựng trong dự án

a) Đầu tư hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật: hệ thống giao thông, hệ thống đèn chiếu sáng, hệ thống cấp, thoát nước, cây xanh đường phố cho các tuyến đường theo quy hoạch trong phạm vi dự án.

b) Đầu tư xây dựng công trình công cộng, công viên cây xanh,... phục vụ nhu



cầu của cư dân trong phạm vi dự án.

9. Quy định quản lý: Ban hành quy định quản lý kèm theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

Điều 2. Trên cơ sở quy hoạch được phê duyệt tại Điều 1 Quyết định này, giám đốc Ban quản lý dự án huyện Long Thành có trách nhiệm:

1. Phối hợp cùng Ủy ban nhân dân xã Long Đức thực hiện 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. Phối hợp với Ủy ban nhân dân xã Long Đức tổ chức triển khai cắm các 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 thỏa thuận, đảm bảo tuân thủ đúng quy hoạch được duyệt và phù hợp với hệ thống hạ tầng 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; việc đầu tư xây dựng các hạng mục theo quy định hiện hành.

4. Trong quá trình lập dự án đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật cần liên hệ với các chuyên ngành: Giao thông, cấp nước, cấp điện, bưu chính viễn thông, phòng cháy chữa cháy,... để xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật, phù hợp với hệ thống đầu nối hạ tầng chung tại khu vực.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Giao thông vận tải, Công Thương, Thông tin và Truyền thông; Giám đốc Công an tỉnh; Cục trưởng Cục Thuế; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Long Thành, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Long Đức, Giám đốc Ban Quản lý dự án huyện Long Thành; Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
 - Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
 - Chánh, Phó Chánh Văn phòng (KTN);
 - Lưu: VT, KTN, Tan.
- <F:\2021\Long Thành\QHCT>



Cao Tiên Dũng