

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng  
tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư tại thị trấn Long Thành,  
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 Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;*

*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 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của  
Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;*

*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 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ  
trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây  
dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy  
hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;*

*Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 60/TTr-SXD ngày  
ngày 11 tháng 5 năm 2023.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư tại thị trấn Long Thành, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai với các nội dung chính như sau:

1. Vị trí, ranh giới lập quy hoạch: Xác định theo Sơ đồ vị trí khu đất số 4866/2016 tỷ lệ 1/2.000 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Long Thành thực hiện ngày 20 tháng 5 năm 2016, được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Long Thành và Ủy ban nhân dân huyện Long Thành xác nhận ngày 24 tháng 5 năm 2016.

## 2. Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch

- a) Quy mô diện tích : 470.137 m<sup>2</sup>.
- b) Quy mô dân số : Khoảng 6.000 - 7.000 người.
- c) Tỷ lệ lập quy hoạch : 1/500.

## 3. Tính chất, mục tiêu lập quy hoạch

a) Tính chất: Quy hoạch xây dựng khu ở mới đáp ứng nhu cầu về nhà ở tái định cư tại thị trấn Long Thành với các hạng mục: Công trình công cộng, thương mại dịch vụ; nhà ở riêng lẻ; khu cây xanh, thể dục thể thao,... với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội được xây dựng hoàn chỉnh, đồng bộ và gắn kết với các khu vực lân cận.

### b) Mục tiêu lập quy hoạch

- Xác định vai trò, tính chất, quy mô, cơ cấu phân khu chức năng sử dụng đất.
- Định hướng quy hoạch sử dụng đất hợp lý, phát huy hiệu quả các lợi thế trong khu vực lập quy hoạch.
- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và hệ thống khung giao thông, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hợp lý.
- Tạo cơ sở pháp lý cho việc triển khai đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng.

4. Các chỉ tiêu áp dụng cho đồ án: Phù hợp với nhiệm vụ quy hoạch được duyệt và tuân thủ theo quy chuẩn, quy phạm Việt Nam hiện hành.

### a) Chỉ tiêu sử dụng đất

| Stt | Chức năng sử dụng đất              | Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /người) |
|-----|------------------------------------|----------------------------------|
| 1   | Đất ở                              | ≥ 24,0                           |
| 2   | Đất công cộng                      | ≥ 8,5                            |
| 3   | Đất thương mại dịch vụ             | ≥ 0,5                            |
| 4   | Đất cây xanh; thể dục thể thao,... | ≥ 6,0                            |
| 5   | Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật   | ≥ 28,0                           |

### b) Mật độ xây dựng gộp toàn khu : ≤ 50%, trong đó:

- Nhà ở riêng lẻ : 70 - 90%.
- Công trình công cộng, thương mại dịch vụ : ≤ 40%.
- Khu công viên cây xanh : ≤ 05%.

### c) Tầng cao và chiều cao xây dựng

- Nhà ở riêng lẻ : 02 - 04 tầng (<19 m).
- Công trình công cộng, thương mại dịch vụ : ≤ 05 tầng (≤ 25 m).
- Công trình trong khu cây xanh : 01 tầng (≤ 07 m).

*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 về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD*

d) Chỉ giới xây dựng công trình

- Khoảng lùi nhà ở riêng lẻ: Tùy theo từng tuyến đường, chiều cao công trình về loại hình nhà ở cụ thể sẽ có quy định phù hợp đối với khoảng lùi phía trước; khoảng lùi sau so với ranh đất  $\geq 02$  m.

- Khoảng lùi công trình công cộng, thương mại dịch vụ:

+ So với chỉ giới đường đỏ các trục đường chính:  $\geq 06$  m.

+ So với ranh đất, đường nội khu :  $\geq 04$  m.

- Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật

+ Tiêu chuẩn cấp điện : 1.500 kwh/ người/ năm.

+ Tiêu chuẩn cấp nước : 150 - 180 lít/ người/ ngày.

+ Tiêu chuẩn thoát nước : 80 - 100% nước cấp.

+ Tiêu chuẩn thải rác : 1,0 - 1,2 kg/ người/ ngày.

+ Tiêu chuẩn thông tin liên lạc: Thuê bao cố định (*điện thoại và internet có dây*) 01 thuê bao/02 người; thuê bao truyền hình cáp 01 thuê bao/01 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 tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

a) Quy hoạch sử dụng đất

| Stt | Chức năng sử dụng đất                          | Diện tích (m <sup>2</sup> ) | Tỷ lệ (%)    | Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /người) |
|-----|------------------------------------------------|-----------------------------|--------------|----------------------------------|
| I   | Đất ở liên kế                                  | 161.362,7                   | 34,3         | 25,3                             |
| II  | Đất công trình dịch vụ công cộng               | 65.900,7                    | 14,0         | 10,3                             |
| 1   | Mẫu giáo                                       | 12.784,0                    |              |                                  |
| 2   | Trường tiểu học                                | 17.794,5                    |              |                                  |
| 3   | Trường trung học cơ sở                         | 22.212,2                    |              |                                  |
| 4   | Đất y tế                                       | 4.801,4                     |              |                                  |
| 5   | Văn phòng khu                                  | 4.501,0                     |              |                                  |
| 6   | Đất thương mại                                 | 3.807,6                     |              | 0,6                              |
| III | Đất cây xanh và thể dục thể thao               | 41.299,8                    | 8,8          | 6,5                              |
| IV  | Đất hạ tầng kỹ thuật                           | 1.089,0                     | 0,2          | 0,2                              |
| V   | Đất giao thông và bãi xe                       | 192.050,6                   | 40,8         | 30,1                             |
| 1   | Đất bãi xe                                     | 617,5                       |              | 0,1                              |
| 2   | Đất giao thông                                 | 191.433,1                   |              | 30,0                             |
| VI  | Đất hành lang điện ( <i>cây xanh cách ly</i> ) | 8.434,2                     |              | 1,3                              |
|     | <b>Tổng</b>                                    | <b>470.137,0</b>            | <b>100,0</b> |                                  |

## b) Phân khu chức năng

- Đất ở liên kế (ký hiệu LK1÷LK32): Tổng diện tích 161.362,7 m<sup>2</sup>, gồm 1.596 lô nhà liên kế với mật độ xây dựng ≤ 80%, tầng cao 02 - 04 tầng.

- Công trình dịch vụ công cộng: Tổng diện tích 65.900,7 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa ≤ 40% đáp ứng đa dạng nhu cầu sinh hoạt, hoạt động của người dân trong khu vực. Gồm:

+ Trường mẫu giáo (ký hiệu MN): Diện tích 12.784,0 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa ≤ 40%, tầng cao 01 - 03 tầng.

+ Trường tiểu học (ký hiệu TH): Diện tích 17.794,5 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa ≤ 40%, tầng cao 01 - 03 tầng.

+ Trường trung học cơ sở (ký hiệu THCS): Diện tích 22.212,2 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa ≤ 40%, tầng cao 02 - 05 tầng.

+ Trạm y tế (ký hiệu YT): Diện tích 4.801,4 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa ≤ 40%, tầng cao 01 - 05 tầng.

+ Công trình văn phòng khu (ký hiệu VP): Diện tích 4.501,0 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa ≤ 40%, tầng cao 01 - 05 tầng.

+ Công trình thương mại (ký hiệu TM): Diện tích 3.807,6 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa ≤ 40%, tầng cao 01 - 05 tầng.

- Cây xanh và thể dục thể thao (ký hiệu CX1÷CX5; CXTT): Tổng diện tích 41.299,8 m<sup>2</sup>. Tạo không gian cảnh quan và không gian vui chơi, giải trí cho người dân trong toàn dự án với mật độ xây dựng tối đa ≤ 05%, tầng cao 01 tầng.

- Công trình đầu môi hạ tầng kỹ thuật (ký hiệu HTKT): Diện tích 1.089,0 m<sup>2</sup>.

- Đất bãi xe (ký hiệu BX1÷BX2): Tổng diện tích 617,5 m<sup>2</sup>.

- Đất hành lang điện (cây xanh cách ly): Diện tích 8.434,2 m<sup>2</sup>.

- Đất giao thông nội khu: Tổng diện tích 192.050,6 m<sup>2</sup>.

## c) Các chỉ tiêu Quy hoạch - Kiến trúc:

| Stt | Chức năng sử dụng đất | Ký hiệu | Diện tích (m <sup>2</sup> ) | Mật độ XDTĐ (%) | Tầng cao tối đa | Hệ số SĐĐ tối đa | Số lô | Số dân |
|-----|-----------------------|---------|-----------------------------|-----------------|-----------------|------------------|-------|--------|
| I   | Đất ở liên kế         |         | 161.362,7                   | ≤ 80            | 2-4             |                  | 1.596 | 6.384  |
|     |                       | LK1     | 7.589,1                     | ≤ 80            | 4               | 3,2              | 68    | 272    |
|     |                       | LK2     | 6.030,0                     | ≤ 80            | 4               | 3,2              | 60    | 240    |
|     |                       | LK3     | 5.030,0                     | ≤ 80            | 4               | 3,2              | 48    | 192    |
|     |                       | LK4     | 3.990,0                     | ≤ 80            | 4               | 3,2              | 40    | 160    |
|     |                       | LK5     | 8.850,0                     | ≤ 80            | 4               | 3,2              | 70    | 280    |
|     |                       | LK6     | 3.990,0                     | ≤ 80            | 4               | 3,2              | 40    | 160    |
|     |                       | LK7     | 7.357,3                     | ≤ 80            | 4               | 3,2              | 66    | 264    |
|     |                       | LK8     | 4.619,4                     | ≤ 80            | 4               | 3,2              | 46    | 184    |

| Stt | Chức năng<br>sử dụng đất                        | Ký<br>hiệu | Diện tích<br>(m <sup>2</sup> ) | Mật<br>độ<br>XĐTĐ<br>(%) | Tầng<br>cao<br>tối<br>đa | Hệ<br>số<br>SDĐ<br>tối<br>đa | Số lô | Số<br>dân |
|-----|-------------------------------------------------|------------|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------------|-------|-----------|
|     |                                                 | LK9        | 3.990,0                        | ≤ 80                     | 4                        | 3,2                          | 40    | 160       |
|     |                                                 | LK10       | 3.990,0                        | ≤ 80                     | 4                        | 3,2                          | 40    | 160       |
|     |                                                 | LK11       | 6.044,0                        | ≤ 80                     | 4                        | 3,2                          | 58    | 232       |
|     |                                                 | LK12       | 4.813,7                        | ≤ 80                     | 4                        | 3,2                          | 43    | 172       |
|     |                                                 | LK13       | 6.449,1                        | ≤ 80                     | 4                        | 3,2                          | 63    | 252       |
|     |                                                 | LK14       | 5.232,7                        | ≤ 80                     | 4                        | 3,2                          | 51    | 204       |
|     |                                                 | LK15       | 3.473,8                        | ≤ 80                     | 4                        | 3,2                          | 33    | 132       |
|     |                                                 | LK16       | 3.828,5                        | ≤ 80                     | 4                        | 3,2                          | 37    | 148       |
|     |                                                 | LK17       | 5.162,0                        | ≤ 80                     | 4                        | 3,2                          | 50    | 200       |
|     |                                                 | LK18       | 4.067,6                        | ≤ 80                     | 4                        | 3,2                          | 40    | 160       |
|     |                                                 | LK19       | 5.162,0                        | ≤ 80                     | 4                        | 3,2                          | 50    | 200       |
|     |                                                 | LK20       | 3.754,0                        | ≤ 80                     | 4                        | 3,2                          | 36    | 144       |
|     |                                                 | LK21       | 3.607,3                        | ≤ 80                     | 4                        | 3,2                          | 36    | 144       |
|     |                                                 | LK22       | 4.630,0                        | ≤ 80                     | 4                        | 3,2                          | 50    | 200       |
|     |                                                 | LK23       | 6.590,0                        | ≤ 80                     | 4                        | 3,2                          | 66    | 264       |
|     |                                                 | LK24       | 5.926,0                        | ≤ 80                     | 4                        | 3,2                          | 64    | 256       |
|     |                                                 | LK25       | 5.926,0                        | ≤ 80                     | 4                        | 3,2                          | 64    | 256       |
|     |                                                 | LK26       | 5.926,0                        | ≤ 80                     | 4                        | 3,2                          | 64    | 256       |
|     |                                                 | LK27       | 2.902,0                        | ≤ 80                     | 4                        | 3,2                          | 30    | 120       |
|     |                                                 | LK28       | 5.926,0                        | ≤ 80                     | 4                        | 3,2                          | 64    | 256       |
|     |                                                 | LK29       | 5.926,0                        | ≤ 80                     | 4                        | 3,2                          | 64    | 256       |
|     |                                                 | LK30       | 4.090,0                        | ≤ 80                     | 4                        | 3,2                          | 44    | 176       |
|     |                                                 | LK31       | 3.780,8                        | ≤ 80                     | 4                        | 3,2                          | 42    | 168       |
|     |                                                 | LK32       | 2.710,0                        | ≤ 80                     | 4                        | 3,2                          | 29    | 116       |
| II  | <b>Đất công trình<br/>dịch vụ công<br/>cộng</b> |            | <b>65.900,7</b>                | <b>≤ 40</b>              | <b>1-5</b>               |                              |       |           |
| 2.1 | Mẫu giáo                                        | MN         | 12.784,0                       | ≤ 40                     | 3                        | 1,2                          | -     | -         |
| 2.2 | Trường tiểu học                                 | TH         | 17.794,5                       | ≤ 40                     | 3                        | 1,2                          | -     | -         |
| 2.3 | Trường trung<br>học cơ sở                       | THCS       | 22.212,2                       | ≤ 40                     | 5                        | 2                            | -     | -         |
| 2.4 | Đất y tế                                        | YT         | 4.801,4                        | ≤ 40                     | 5                        | 2                            | -     | -         |
| 2.5 | Văn phòng khu                                   | VP         | 4.501,0                        | ≤ 40                     | 5                        | 2                            |       |           |
| 2.6 | Đất thương mại                                  | TM         | 3.807,6                        | ≤ 40                     | 5                        | 2                            |       |           |
|     |                                                 | TM1        | 1.781,0                        | ≤ 40                     | 5                        | 2                            |       |           |
|     |                                                 | TM2        | 2.026,6                        | ≤ 40                     | 5                        | 2                            |       |           |

| Stt | Chức năng sử dụng đất                   | Ký hiệu     | Diện tích (m <sup>2</sup> ) | Mật độ XDTĐ (%) | Tầng cao tối đa | Hệ số SDD tối đa | Số lô        | Số dân       |
|-----|-----------------------------------------|-------------|-----------------------------|-----------------|-----------------|------------------|--------------|--------------|
| III | <b>Đất cây xanh và thể dục thể thao</b> | <b>CX</b>   | <b>41.299,8</b>             | <b>≤ 5</b>      | <b>1</b>        | <b>0,05</b>      |              |              |
| 3.1 | Cây xanh và thể dục thể thao            | CXTT        | 25.467,5                    | ≤ 5             | 1               | 0,05             | -            | -            |
| 3.2 | Cây xanh 1                              | CX1         | 1.609,9                     | ≤ 5             | 1               | 0,05             | -            | -            |
| 3.3 | Cây xanh 2                              | CX2         | 2.984,9                     | ≤ 5             | 1               | 0,05             | -            | -            |
| 3.4 | Cây xanh 3                              | CX3         | 2.069,2                     | ≤ 5             | 1               | 0,05             | -            | -            |
| 3.5 | Cây xanh 4                              | CX4         | 2.386,5                     | -               | -               | -                | -            | -            |
| 3.6 | Cây xanh 5                              | CX5         | 6.781,9                     | ≤ 5             | 1               | 0,05             | -            | -            |
| IV  | <b>Đất công trình đầu mối HTKT</b>      | <b>HTKT</b> | <b>1.089,0</b>              |                 |                 |                  |              |              |
| V   | <b>Đất giao thông và bãi xe</b>         |             | <b>192.050,6</b>            |                 |                 |                  |              |              |
| 5.1 | Đất bãi xe                              | BX          | 617,5                       | -               | -               | -                | -            | -            |
|     |                                         | BX1         | 290,0                       | -               | -               | -                | -            | -            |
|     |                                         | BX2         | 327,4                       | -               | -               | -                | -            | -            |
| 5.2 | Đất giao thông                          |             | 191.433,1                   | -               | -               | -                | -            | -            |
| VI  | <b>Đất hành lang điện</b>               |             | <b>8.434,2</b>              |                 |                 |                  |              |              |
|     | <b>Tổng cộng</b>                        |             | <b>470.137,0</b>            | <b>-</b>        | <b>-</b>        | <b>-</b>         | <b>1.596</b> | <b>6.384</b> |

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

### a) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Trên cơ sở khung giao thông của quy hoạch chung, phát triển hệ thống giao thông kết nối tạo thành một không gian kiến trúc cảnh quan khu ở hoàn chỉnh, phù hợp với quy hoạch cấp trên, đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật với các khu vực lân cận

- Khu quy hoạch được chia làm các nhóm ở và liên kết với nhau bằng hai trục đường N9 và đường D9, trục giao thông chính của dự án, đầu nối ra hệ thống giao thông đối ngoại và kết nối với khu trung tâm, tạo ra một khung giao thông rõ ràng, thông suốt và dễ định hướng.

- Dự án được chia thành 03 khu vực mang đặc trưng cảnh quan như sau:

+ Khu nhà ở - nhà liên kế được xem kẽ bởi các cây xanh công viên tạo không gian sinh hoạt đa dạng và tiện ích cho người dân.

+ Khu công cộng được xác định nằm ở trung tâm tiếp giáp với trục cảnh quan chính nhằm đảm bảo bán kính phục vụ 500 m cho người dân trong khu.

+ Khu công viên cây xanh nằm ngay trung tâm được thiết kế đa dạng các hoạt động sân cầu lông, vườn dạo tạo không gian thoáng đãng cho toàn khu dân cư, ngoài ra bố trí các công viên nhỏ ở khắp dự án đảm bảo bán kính phục vụ cho người dân.

#### b) Thiết kế đô thị

- Các công trình điểm nhấn, tuyến cảnh quan đô thị: Công trình công cộng nằm ở trục đường D9 và N9 được xác định là cụm công trình điểm nhấn toàn khu với hình khối kiến trúc hiện đại hài hòa với không gian xung quanh.

- Chiều cao xây dựng công trình:

+ Công trình thương mại dịch vụ :  $\leq 25,0$  m.

+ Công trình công cộng :  $\leq 25,0$  m.

+ Nhà ở riêng lẻ :  $< 19,0$  m.

+ Công trình trong khu cây xanh :  $\leq 07,0$  m.

- Khoảng lùi công trình trên từng đường phố và nút giao thông:

+ Nhà ở riêng lẻ: Khoảng lùi trước so với chỉ giới đường đỏ  $\geq 3,0$  m; khoảng lùi sau so với ranh đất  $\geq 2,0$  m.

+ Công trình dịch vụ công cộng: Khoảng lùi trước so với chỉ giới đường đỏ  $\geq 6,0$  m; khoảng lùi sau so với ranh đất  $\geq 4,0$  m

+ Công trình thương mại dịch vụ: Khoảng lùi trước so với chỉ giới đường đỏ  $\geq 6,0$  m; khoảng lùi sau so với ranh đất  $\geq 4,0$  m

- Hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc:

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

+ Màu sắc công trình kiến trúc phải phù hợp với kiến trúc, cảnh quan 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 hồ sơ

### 7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

#### a) Quy hoạch hệ thống giao thông

- Giao thông đối ngoại:

+ Đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây, nằm giáp phía Nam dự án, lộ giới 140 m.

+ Đường Nguyễn Du, Nguyễn Ái Quốc, Nguyễn Thị Định có lộ giới quy hoạch 44 m.

+ Đường Nguyễn Văn Cừ có lộ giới 20 m.

+ Đường Huỳnh Văn Lũy có lộ giới 19 m.

- Giao thông nội khu:

| Stt | Ký hiệu đường                                                                                          | Mặt cắt | Lộ giới (m) | Mặt đường (m) | Vĩa hè (m)             |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------|---------------|------------------------|
| 1   | Đường D5, D13                                                                                          | 2-2     | 20          | 8             | 6                      |
| 2   | Đường D15                                                                                              | 3-3     | 19          | 9             | 5                      |
| 3   | Đường D2, D3, D4, D6, D7, D8, D10, D11, D12, D14, N2, N3, N4, N6, N7, N8, N10, N12, N14, N17, N18, N19 | 4-4     | 15          | 7             | 4                      |
| 4   | Đường N20                                                                                              | 5-5     | 13          | 7             | Hè trái 4m, hè phải 2m |
| 5   | Đường N10, N11                                                                                         | 6-6     | 12          | 7             | Hè trái 1m, hè phải 4m |
| 6   | Đường N15                                                                                              | 6B-6B   | 12          | 7             | Hè trái 1m, hè phải 4m |
| 7   | Đường N16                                                                                              | 6A-6A   | 12          | 7             | Hè trái 4m, hè phải 1m |
| 8   | Đường N13                                                                                              | 7-7     | 12          | 7             | Hè trái 1m, hè phải 4m |

b) Quy hoạch san nền: Phương án san nền bám theo địa hình tự nhiên và cao độ không chế theo cao độ các tuyến đường tại khu vực để san lấp. Chọn cao độ xây dựng  $H_{xd} \geq +2,7$  m, cố gắng bám sát địa hình tự nhiên, cao độ san nền lớn nhất +4,1 m phía Bắc, cao độ nhỏ nhất +2,7 m.

c) Quy hoạch thoát nước mưa

- Hệ thống thoát nước mưa: Được xây dựng mới tách riêng với nước thải, hướng thoát nước phù hợp với địa hình tự nhiên và quy hoạch san nền. Toàn bộ nước mưa trong dự án được thu gom bằng hệ thống cống thoát nước rồi xả ra hồ nước theo quy hoạch chung thị trấn Long Thành và sông Bến Năng hiện hữu phía Đông khu quy hoạch.

- Hệ thống thoát nước trong khu vực được thiết kế theo hình thức tự chảy. Cống thoát nước sử dụng loại cống D400 đến D2000, cụ thể như sau:

+ Các cống D400 thu gom nước mưa công trình, sân vườn trong tiểu khu.

+ Các cống D600 - D2000 thu gom nước trên tuyến đường giao thông nhánh và các khu vực nhỏ khác rồi thoát ra hồ nước theo quy hoạch chung thị trấn Long Thành và sông Bến Năng phía Đông khu quy hoạch.

d) Hệ thống cấp nước

- Nguồn cấp nước từ tuyến ống gang cấp nước hiện hữu D400 trên đường Lê Duẩn khoảng 02 km do Chi nhánh cấp nước Long Thành quản lý (thuộc Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai). Tổng nhu cầu dùng nước khoảng: 2.105 m<sup>3</sup>/ngày.

- Đường ống cấp nước sử dụng ống HDPE, đường ống chính sử dụng ống D150 và đường ống nhánh sử dụng ống D110. Trên các tuyến ống có bố trí các trụ cứu hỏa với khoảng cách trung bình không vượt quá 150 m/trụ, để thuận tiện cho việc lấy nước chữa cháy.

đ) Hệ thống thoát nước thải

- Toàn bộ nước thải từ các công trình được xử lý sơ bộ bằng các bể tự hoại bố trí trong từng công trình trước khi xả ra hệ thống cống thoát nước thải tập trung đưa về hệ thống xử lý nước thải chung của dự án.

- Tổng lưu lượng nước thải: 1.700 m<sup>3</sup>/ngày

- Bố trí Trạm xử lý nước thải công suất 1.700 m<sup>3</sup>/ngày cho dự án. Vị trí thuộc khu đất hạ tầng của khu quy hoạch.

- Hệ thống thoát nước thải được bố trí riêng biệt hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa. Toàn bộ nước thải được thu gom bằng hệ thống cống bê tông cốt thép D300, D400, D600, dẫn nước thải về Trạm xử lý tập trung.

- Hệ thống xử lý nước thải tuân thủ theo đúng TCVN 7222: 2002. Hệ thống xử lý nước thải áp dụng công nghệ xử lý tiên tiến tránh gây ô nhiễm môi trường. Nước thải sau xử lý đạt quy chuẩn Việt Nam QCVN 14:2008/BTNMT, cột A (theo phân vùng tiếp nhận quy định tại Quyết định số 35/2015/QĐ-UBND ngày 19 tháng 10 năm 2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phân vùng môi trường tiếp nhận nước thải và khí thải công nghiệp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai) trước khi đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa (tại ranh dự án) và đổ ra mương rạch hiện hữu, theo địa hình dẫn ra nguồn tiếp nhận cuối cùng là sông Đồng Nai.

- Tổng khối lượng chất thải rắn phát sinh trong khu quy hoạch dự kiến 6,4 tấn/ngày, với tiêu chuẩn là 1,0 kg/người, rác ở đây được thu gom trực tiếp tại từng lô nhà, sau đó đưa đi bãi xử lý rác tập trung của Huyện, việc thu gom sẽ do Công ty dịch vụ môi trường Huyện trực tiếp thu gom

e) Hệ thống cấp điện

- Nguồn cấp điện cho dự án sẽ được lấy từ tuyến trung thế 22 KV hiện hữu trên đường Nguyễn Văn Cừ. Tổng phụ tải điện khoảng: 5.288 Kw, ứng với 18 Trạm biến áp có công suất 400 kVA. Vị trí Trạm biến áp đặt tại khuôn viên cây xanh, công trình công cộng thương mại.

- Tuyến trung thế vào dự án được đầu nối từ đường dây trung thế 22 kV nằm dọc trên đường Nguyễn Văn Cừ. Tuyến cáp trung thế cho khu quy hoạch sử dụng cáp ngầm, cáp trung thế sẽ là loại cáp nhiều lõi.

- Từ các trạm hạ thế có các phát tuyến 0,4 KV đưa điện đến tủ điện phân phối của từng hạng mục công trình và từ tủ phân phối điện này sẽ có tuyến cáp cấp điện đến từng hộ trong khu quy hoạch.

- Đèn chiếu sáng dùng bộ đèn led 75 W giúp tiết kiệm 35% chi phí điện năng chiếu sáng hàng năm.

g) Hệ thống thông tin liên lạc

- Nguồn thông tin liên lạc được đầu nối vào hệ thống thông tin trên đường Nguyễn Văn Cừ, ghép nối vào mạng viễn thông của Bưu điện huyện Long Thành. Tổng nhu cầu thuê bao khoảng: 3.883 thuê bao

- Đầu tư xây dựng mới một hệ thống viễn thông hoàn chỉnh, có khả năng kết nối đồng bộ với mạng viễn thông quốc gia. Bố trí 2 Trạm BTS thu phát sóng thông tin liên lạc được đặt trong khuôn viên cây xanh trong khu quy hoạch với bán kính phủ sóng 250 m cung cấp thông tin di động cho dự án

- Từ vị trí đầu nối trên trục đường Nguyễn Văn Cừ xây dựng tuyến cống bê chứa ống nhựa PVC D110 đầu nối vào vị trí tủ cáp tổng đặt trong dải cây xanh kế bên tuyến đường D9.

- Từ tủ cáp tổng đầu tư xây dựng các tuyến cống bê nhánh đến các điểm sử dụng thông tin. Tuyến cống bê nhánh chứa ống nhựa PVC D110. Tại các vị trí bố trí tủ cáp sẽ có các ống ngoi lên tủ.

h) Quy hoạch công viên cây xanh: Để tạo cảnh quan đa dạng, phong phú với nhiều loại cây trồng, cây xanh được trồng phân tầng và được kết hợp với nhiều loại khác nhau, với những khu đường dạo trồng cây xanh theo tuyến và các loại cây được trồng thay đổi theo từng khu chức năng tạo nên những khoảng không gian khác nhau, trên những thảm cỏ xanh trồng kết hợp tầng cây bụi và nhiều nhóm cây tạo nên bóng mát và không gian phân tầng.

i) Đánh giá môi trường chiến lược: Thực hiện theo quy định Luật Bảo vệ môi trường ngày 17 tháng 11 năm 2020; Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường; Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường.

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

9. Danh mục các hạng mục công trình cần ưu tiên đầu tư xây dựng

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, xử lý nước thải, 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, dịch vụ đô thị, công viên cây xanh,... phục vụ nhu cầu của cư dân trong phạm vi dự án.

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

1. Phối hợp cùng Ủy ban nhân dân thị trấn Long Thành 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 Ủy ban nhân dân huyện Long Thành phê duyệt nhiệm vụ, hồ sơ cắm mốc giới và phối hợp với Ủy ban nhân dân thị trấn Long Thành 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.

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 và thay thế Quyết định số 4121/QĐ-UBND ngày 18 tháng 12 năm 2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư tại thị trấn Long Thành, huyện Long Thành.

**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 thị trấn Long Thành; 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:\2023\Long Thành\DC QHCT>



**Cao Tiến Dũng**