

Số: 789/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 02 tháng 3 năm 2018

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500  
Khu dân cư Khu dân cư tại xã An Phước, huyện Long Thành  
(Chủ đầu tư: Công ty TNHH Nông nghiệp Thái Thành Tài;  
Quy mô diện tích: khoảng 91.437m<sup>2</sup>)

### ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Xét hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Khu dân cư tại xã An Phước, huyện Long Thành;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 594/TTr-SXD ngày 07/02/2018,

### QUYẾT ĐỊNH:

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

**1. Phạm vi nghiên cứu:** Xác định theo sơ đồ vị trí khu đất số 03/2017 tỷ lệ 1/1.000 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai ký xác nhận ngày 29/12/2017, phạm vi giới hạn như sau:

- Phía Đông : Giới hạn bởi đường đất, tiếp giáp khu dân cư hiện hữu.
- Phía Tây : Giới hạn bởi đường đất, tiếp giáp khu dân cư hiện hữu.
- Phía Nam : Giới hạn bởi đường đất, tiếp giáp khu dân cư hiện hữu.
- Phía Bắc : Giới hạn bởi đường đất, tiếp giáp khu dân cư hiện hữu.

**2. Quy mô lập quy hoạch:**

- Quy mô diện tích : Khoảng 91.437 m<sup>2</sup>.
- Quy mô dân số : Khoảng 1.856 người.
- Tỷ lệ lập quy hoạch : 1/500.

**3. Tính chất, mục tiêu:**

- Là Khu dân cư xây dựng mới phù hợp theo định hướng điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Long Thành được duyệt, được đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo tiêu chuẩn đô thị loại IV.



- Xác lập cơ sở cho Chủ đầu tư tiến hành triển khai các bước tiếp theo của dự án theo đúng quy định và là 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 : 26,7 m<sup>2</sup>/người.
- Đất công trình công cộng : 2,0 m<sup>2</sup>/người.
- Đất cây xanh - TDDT : 4,0 m<sup>2</sup>/người.

##### b) Mật độ xây dựng

- Nhà liên kế : 70 – 80%.
- Biệt thự song lập : 50 – 60%.
- Công trình công cộng (trường mầm non): ≤ 40%.
- Khu cây xanh – TDDT : ≤ 05%.

##### c) Tầng cao xây dựng

- Nhà liên kế : 02 – 04 tầng.
- Biệt thự song lập : 02 – 03 tầng.
- Công trình công cộng (trường mầm non): ≤ 03 tầng.

##### d) Chỉ tiêu hệ thống hạ tầng kỹ thuật

- Chỉ tiêu cấp nước : 150 – 180 lít/người/ngày.
- Chỉ tiêu thoát nước : 100% nước cấp.
- Chỉ tiêu cấp điện : 1.500 kWh/người/năm.
- Chỉ tiêu rác thải : 1,0 – 1,2 kg /người/ngày.
- Chỉ tiêu thông tin liên lạc : 1.5 máy/hộ.

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

##### a) Quy hoạch sử dụng đất:

Stt	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	49.153	53,76
	- Nhà liên kế	47.745	
	- Biệt thự song lập	1.408	
2	Đất công cộng (trường mầm non)	3.670	4,01
3	Đất cây xanh	6.996	7,65
4	Đất hạ tầng (trạm xử lý nước thải)	300	0,33
3	Đất giao thông	31.318	34,25
<b>Tổng cộng</b>		<b>91.437</b>	<b>100,00</b>

b) Quy hoạch phân khu chức năng: Với tổng diện tích khoảng 91.437 m<sup>2</sup> được phân thành các khu chức năng chính sau:

- Đất xây dựng nhà ở: Diện tích quy hoạch khoảng 49.153m<sup>2</sup> gồm 02 loại hình: nhà liên kế và biệt thự song lập; trong đó:

+ Nhà liên kế (ký hiệu LK1÷ LK11): Tổng diện tích 47.745m<sup>2</sup> gồm 453 lô đất với mật độ xây dựng 70 - 80%, tầng cao xây dựng 02 - 04 tầng.

+ Biệt thự song lập (ký hiệu BT): Diện tích 1.408m<sup>2</sup> gồm 08 lô đất với mật độ xây dựng 60 - 70%, tầng cao xây dựng 02 - 03 tầng.

+ Nhà ở xã hội: Thống nhất việc tính toán và nộp bằng tiền tương ứng quỹ đất nhà ở xã hội đảm bảo tỷ lệ 20% trên tổng diện tích đất ở.

- Đất công cộng (Trường mầm non - ký hiệu MN): Diện tích 3.670m<sup>2</sup> với mật độ xây dựng ≤ 40%, tầng cao xây dựng ≤ 02 tầng.

- Đất cây xanh (ký hiệu CX): tổng diện tích 6.996m<sup>2</sup> gồm: là các khu cây xanh – TĐTT phục vụ cư dân tại dự án và cây xanh cách ly đảm bảo an toàn lưới điện 220kV và 110kV đi qua dự án.

- Đất hạ tầng kỹ thuật (Trạm xử lý nước thải - ký hiệu HT): diện tích 300,0m<sup>2</sup> với mật độ xây dựng ≤ 50%, tầng cao xây dựng 01 tầng.

- Đất giao thông: tổng diện tích 31.318m<sup>2</sup> gồm các tuyến đường giao thông nội bộ kết nối các khu chức năng của dự án.

c) Các chỉ tiêu Quy hoạch – Kiến trúc:

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	MĐXD (%)	Tầng cao (tầng)	Số lô (lô)
1	Đất ở		50.385,8		02 - 04	461
1.1	Nhà liên kế	LK	47.745	70 - 80	02 - 04	453
	- Nhà liên kế 1	LK1	3.958	70 - 80	02 - 04	37
	- Nhà liên kế 2	LK2	4.548	70 - 80	02 - 04	44
	- Nhà liên kế 3	LK3	5.858	70 - 80	02 - 04	56
	- Nhà liên kế 4	LK4	4.864	70 - 80	02 - 04	47
	- Nhà liên kế 5	LK5	3.779	70 - 80	02 - 04	36
	- Nhà liên kế 6	LK6	2.608	70 - 80	02 - 04	23
	- Nhà liên kế 7	LK7	4.711	70 - 80	02 - 04	44
	- Nhà liên kế 8	LK8	4.272	70 - 80	02 - 04	41
	- Nhà liên kế 9	LK9	5.098	70 - 80	02 - 04	49
	- Nhà liên kế 10	LK10	4.455	70 - 80	02 - 04	43
	- Nhà liên kế 11	LK11	3.594	70 - 80	02 - 04	33
1.2	Biệt thự song lập	BT	1.408	60 - 70	02 - 03	8
2	Trường mầm non	MN	3.670	≤ 40	≤ 03	
3	Đất cây xanh	CX	6.996	-	-	
4	Đất hạ tầng	HT	400,0	≤ 50	01	

## 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 hình thành một khu ở hoàn chỉnh, phù hợp với hiện

trạng dân cư xung quanh khu vực, đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật với các khu vực lân cận.

b) Thiết kế đô thị

- Các điểm nhấn, tuyến cảnh quan đô thị: Điểm nhấn là công trình Trường mầm non tại phía Tây dự án và các khu công viên xen kẽ trong dự án tận dụng địa hình tự nhiên để tạo nên điểm nhấn không gian cảnh quan của khu vực.

- Quy định chiều cao xây dựng công trình:

+ Nhà liên kế :  $\leq 20m$ .

+ Biệt thự :  $\leq 15m$ .

+ Trường mầm non :  $\leq 22m$ .

- Quy định khoảng lùi công trình đối với các tuyến đường:

+ Đối với Nhà liên kế, Biệt thự song lập:

\* Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ :  $\geq 2,5m$ .

\* Khoảng lùi so với ranh đất :  $\geq 01m$ .

+ Đối với Trường mầm non:

\* Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ :  $\geq 06m$ .

- Quy định về 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. Các công trình phải tạo được không gian hài hòa trong cùng một dãy nhà (về hình thức mái, số tầng cao, khoảng lùi 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:

- Giao thông khu vực:

+ Đường quy hoạch phía Đông dự án (ký hiệu: D6; mặt cắt 3-3): Lộ giới 44,0m (Lòng đường 34,0m; vỉa hè hai bên 2x5,0m).

+ Đường quy hoạch phía Bắc và phía Tây dự án (ký hiệu: N1, D1; mặt cắt 4-4): Lộ giới 22,5m (Lòng đường 12,5m; vỉa hè hai bên 2x5m).

+ Đường quy hoạch phía Nam dự án (ký hiệu: N6; mặt cắt 5-5): Lộ giới 12,0m (Lòng đường 6,0m; vỉa hè hai bên 2x3,0m).

- Giao thông khu ở:

+ Đường D2 (mặt cắt 1-1): Lộ giới 24,0m (lòng đường 13,0m; vỉa hè hai bên 2x3,0m; dải phân cách giữa 5m).

+ Đường D4 (mặt cắt 2-2): Lộ giới 17,0m (lòng đường 7,0m; vỉa hè hai bên 2x3,0m; dải phân cách giữa 4m).

+ Đường D3, D5, N2, N3, N4, N5 (mặt cắt 3-3): Lộ giới 12,0m (lòng đường 6,0m; vỉa hè hai bên 2x3,0m).

b) Quy hoạch san nền - Thoát nước mưa:

- Cao độ san nền được thiết kế bám theo địa hình tự nhiên, tạo độ dốc thuận lợi cho việc thoát nước mưa, cote cao độ san nền theo quy hoạch chung tại khu vực.

- Hệ thống thoát nước mưa đầu tư hoàn chỉnh với chế độ tự chảy, nước mưa trong dự án sau khi thu gom sẽ thoát vào tuyến cống Ø1000 hiện hữu tại phía Tây Nam dự án (tuyến cống Ø1000 sẽ được nâng cấp lên thành tuyến cống Ø1200 bằng nguồn kinh phí của chủ đầu tư nhằm đảm bảo khả năng thoát nước, tránh ngập úng cho khu vực) sau đó được dẫn ra nguồn tiếp nhận.

- Cống thoát nước mưa bố trí dưới vỉa hè, sử dụng cống BTCT có đường kính từ Ø600 đến Ø1200.

c) Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Nguồn cấp nước sẽ được lấy từ hệ thống cấp nước Ø400 hiện hữu dọc theo đường Lê Duẩn (cách dự án khoảng 460m) do Chi nhánh Cấp nước Long Thành thuộc Công ty cổ phần Cấp nước Đồng Nai quản lý.

- Mạng lưới đường ống cấp nước được thiết kế theo dạng mạng lưới vòng kết hợp mạng cụt đảm bảo cấp nước liên tục, an toàn cho khu vực. Sử dụng ống HDPE, các tuyến ống được bố trí dưới vỉa hè dọc theo các trục đường với đường kính Ø110 - Ø160.

- 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 là 100 - 150m/họng để thuận tiện cho việc chữa cháy.

- Tổng nhu cầu dùng nước là 551 m<sup>3</sup>/ng.đ.

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 BTCT đường kính Ø300 dọc theo đường giao thông về Trạm xử lý nước thải tập trung của dự án (diện tích 300m<sup>2</sup>) với công suất Q = 290m<sup>3</sup>/ng.đêm.

- Nước thải sau xử lý đạt cột A, QCVN 14:2008/BTNMT về nước thải sinh hoạt và quyết định số 135/2015/QĐ-UBND ngày 19/10/2015 của UBND tỉnh về việc phân vùng môi trường tiếp nhận nước thải và khí thải công nghiệp trên địa bàn tỉnh.

- 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.

- Nghĩa trang: Sử dụng theo quy hoạch chung của huyện Long Thành.

đ) Quy hoạch hệ thống điện:

- Nguồn điện cung cấp cho khu quy hoạch lấy từ tuyến điện trung thế hiện hữu dọc theo đường phía Đông của dự án.

- Xây dựng mới 04 trạm biến áp có công suất 400KVA-22/0,4KV (các trạm đều là loại trạm trong nhà hoặc trạm compact) để cấp điện cho toàn 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.

- Tổng nhu cầu cấp điện cho dự án là 1.465 kW.

e) Quy hoạch hệ thống thông tin - liên lạc:

- Nguồn tín hiệu chính được ghép nối theo định hướng chung tại khu vực.

- Đầu tư hệ thống công bố ngầm, tủ cáp trong dự án đồng bộ cùng với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác; để các doanh nghiệp cung cấp dịch vụ viễn thông đáp ứng nhu cầu người dân trong khu dân cư.

- Tổng dung lượng là 1.061 thuê bao.

g) Đánh giá môi trường chiến lược:

Tuân thủ theo Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị nhằm: giảm thiểu ô nhiễm môi trường nước, môi trường không khí tiếng ồn, môi trường đất.

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

- Đầu tư xây dựng các tuyến đường giao thông khu vực, khu ở kết nối với hệ thống giao thông đô thị.

- Hoàn thiện từng bước hệ thống hạ tầng kỹ thuật cho các tuyến đường giao thông; đầu tư 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.

- Đầu tư xây dựng trường mầm non, công viên cây xanh... để 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 dân cư tại xã An Phước, huyện Long Thành gồm: 03 Chương và 19 Điều.

## **10. Tổ chức thực hiện, nguồn vốn thực hiện**

- Chủ đầu tư Công ty TNHH Nông nghiệp Thái Thành Tài.

- Nguồn vốn thực hiện dự án: Vốn chủ sở hữu.

**Điều 2.** Trên cơ sở quy hoạch được duyệt, Công ty TNHH Nông nghiệp Thái Thành Tài có trách nhiệm phối hợp cùng UBND huyện Long Thành, UBND xã An Phước thực hiện:

1. 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 UBND huyện Long Thành, UBND xã An Phước 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 chấp thuận đảm bảo tuân thủ đúng quy hoạch chi tiết được duyệt và phù hợp với hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào.

3. Căn cứ vào quy hoạch được duyệt, chủ đầu tư 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, công an 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 UBND 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, Chủ tịch UBND huyện Long Thành, Chủ tịch UBND xã An Phước, Giám đốc Công ty TNHH Nông nghiệp Thái Thành Tài, 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 Văn phòng (CNN);
- Lưu: VT, CNN.

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



**Trần Văn Vĩnh**

GÔNG N.