

QUYẾT ĐỊNH

**V/v Duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu dân cư CIC One Long Đức tại xã Long Đức, huyện Long Thành
(Do Công ty TNHH Kinh doanh bất động sản CIC One 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;

Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/08/2019 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 Quy định 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 759/QĐ-UBND ngày 03/4/2013 của UBND huyện Long Thành về việc phê duyệt quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 1225/QĐ-UBND ngày 24/4/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Chấp thuận nhà đầu tư: Công ty TNHH kinh doanh bất động sản CIC One thực hiện đầu tư dự án Khu dân cư CIC One – Long Đức;

Căn cứ Quyết định số 2971/QĐ-UBND ngày 20/8/2019 của UBND huyện Long Thành về việc duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư CIC One Long Đức tại xã Long Đức, huyện Long Thành;

Xét Tờ trình số 19/TTr-Cty ngày 03/01/2020 kèm hồ sơ đề án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của Khu dân cư CIC One tại xã Long Đức, huyện Long Thành của Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản CIC One;

Theo đề nghị của Trưởng phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 20/TTr-QLĐT ngày 15/01/2020,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư CIC One Long Đức tại xã Long Đức với các nội dung chính như sau:

1. Phạm vi ranh giới lập quy hoạch:

Khu dân cư CIC One Long Đức tại xã Long Đức, huyện Long Thành, với diện tích khoảng 50.410,8m² (5,04 ha). Vị trí khu đất được xác định theo Sơ đồ vị trí khu đất số 12207/2018 tỷ lệ 1/5000 do văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai lập ngày 11/12/2018 và có ranh giới được giới hạn như sau:

- Phía Tây Bắc : Giáp đường đất dân sinh hiện hữu.
- Phía Đông và Nam : Giáp nông trường cao su Long Thành.
- Phía Tây : Giáp đất nông nghiệp.

2. Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch:

- Quy mô diện tích : 50.411m² (5,04 ha).
- Quy mô dân số: 900 người.
- Tỷ lệ lập quy hoạch : 1/500.

3. Tính chất, mục tiêu nghiên cứu lập quy hoạch:

- Là dự án đầu tư xây dựng mới Khu dân cư gồm công trình: nhà ở riêng lẻ, trường mầm non, 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 nông thôn mới xã Long Đức, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 huyện Long Thành; Hình thành một khu dân cư với chức năng ở và các công trình dịch vụ phục vụ nhu cầu giáo dục, vui chơi, giải trí,...

- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật đảm bảo cho việc hình thành một khu dân cư có giá trị về môi sinh, thân thiện với môi trường.

- 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 29.568,6m², chiếm tỷ lệ 58,66% tổng diện tích dự án, được tổ chức 229 lô đất (trong đó có khoảng 45 lô đất bố trí nhà ở xã hội, ký hiệu LK1, LK2, LK3) với loại hình nhà ở là nhà liên kế có kích thước trung bình 125m² (5m x 25m). Mật độ xây dựng tối đa là 80%, tầng cao xây dựng tối đa 04 tầng.

b. Đất công trình công cộng:

Tổng diện tích đất là 3.067m², chiếm tỷ lệ 6,08% tổng diện tích dự án; Bố trí trường mầm non phía Tây – Nam khu đất phục vụ cho nhu cầu của người dân

trong khu vực dự án. Mật độ xây dựng tối đa là 40%, tầng cao xây dựng 02 tầng.

c. Khu cây xanh - TDTT:

Bố trí khu công viên tập trung giáp trường mầm non. Tổng diện tích cây xanh là 3.258,7m²; chiếm tỷ lệ 6,46% tổng diện tích dự án.

d. Khu hạ tầng kỹ thuật - xử lý nước thải:

Xây dựng trạm cấp nước tập trung tại phía Nam dự án với diện tích là 108,0m²; Đất dành cho trạm xử lý nước thải tại góc Đông Bắc với diện tích là 150,0 m².

Tổng diện tích đất hạ tầng kỹ thuật là 258,0 m²; chiếm tỷ lệ 0,51% tổng diện tích dự án.

e. Đất giao thông:

Diện tích 14.258,7m²; chiếm tỷ lệ 28,28% tổng diện tích dự án. Các tuyến giao thông được quy hoạch thuận lợi kết nối với các dự án lân cận.

4.2. Quy hoạch sử dụng đất:

STT	KÝ HIỆU	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)	CHỈ TIÊU (m ² /người)
I	LK	ĐẤT Ở (Nhà liên kế)	29.568,6	58,66	32,28
1		Đất nhà ở xã hội	6.139,2		
2		Đất nhà ở thương mại	23.429,4		
II	GD	ĐẤT CÔNG CỘNG	3.067,0	6,08	3,35
1		Đất trường mầm non	3.067,0		
III	CX	ĐẤT CÂY XANH - TDTT	3.258,7	6,46	3,56
1		Đất công viên tập trung	2.451,4		
2		Đất cây xanh cách ly	807,3		
IV		ĐẤT ĐẦU MỐI HTKT	258,0	0,51	0,28
1	NT	Trạm xử lý nước thải	150,0		
2	CN	Trạm cấp nước	108,0		
V		ĐẤT GIAOTHÔNG	14.258,7	28,28	15,57
		TỔNG	50.411,0	100	

4.3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

*** Chỉ tiêu sử dụng đất:**

- Đất ở : 30 – 35 m²/người.
- Đất công cộng : 03 – 05 m²/người.
- Đất cây xanh : 02 – 05 m²/người.
- Đất giao thông : 15 – 20 m²/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	≤ 80	≤ 4	≤ 20	3	≥ 1
2	Trường mầm non	≤ 40	≤ 2	≤ 12	6	6
3	Khu cây xanh	≤ 05	1	≤ 7		

*** Tiêu chuẩn hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

- Tiêu chuẩn cấp điện : 3KW/người/hộ
- Tiêu chuẩn cấp nước : 100 lít/người/ngày đêm.
- Tiêu chuẩn nước thải : 100% nước cấp.
- Tiêu chuẩn thông tin liên lạc : 02 người/máy.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

5.1. Quy hoạch san nền:

Mặt nền thiết kế cơ bản bám theo địa hình tự nhiên. Để tập trung nước thải tự chảy về trạm xử lý, nền thiết kế có hướng dốc chính Đông Nam - Tây Bắc, độ dốc trung bình 0,6%.

5.2. Quy hoạch hệ thống giao thông:

*** Giao thông đối ngoại:**

Đường N1 đi ra đường Bắc Sơn – Long Thành, nằm ngoài ranh quy hoạch của dự án.

*** Giao thông Nội bộ:**

Đường D1 (mặt cắt 1-1): Bề rộng mặt đường 7,0m; Vĩa hè mỗi bên rộng 4,0m. Lộ giới 15,0m.

Đường C1 (gồm 02 đoạn):

- Đoạn mặt cắt (3-3): Bề rộng mặt đường 6,0m; Vĩa hè một bên rộng 3,0m, một bên rộng 1,0m. Lộ giới : 10,0m.

- Đoạn mặt cắt (2a-2a): Bề rộng mặt đường 6,0m; Vĩa hè mỗi bên rộng 3,0m. Lộ giới: 12,0m.

Đường C2 (mặt cắt 2-2): Bề rộng mặt đường 6,0m; Vĩa hè mỗi bên rộng 3,0m. Lộ giới: 12,0m.

Đường C3 (gồm 02 đoạn):

- Đoạn mặt cắt (3a-3a): Bề rộng mặt đường 6,0m; Vĩa hè một bên rộng 3,0m, một bên rộng 1,0m. Lộ giới : 10,0m.

- Đoạn mặt cắt (2-2): Bề rộng mặt đường 6,0m; Vĩa hè mỗi bên rộng 3,0m. Lộ giới: 12,0m.

Đường N2 (mặt cắt 3-3): Bề rộng mặt đường 6,0m; Vĩa hè một bên rộng

3,0m, một bên rộng 1,0m. Lộ giới : 10,0m.

5.3. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa:

Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế tách riêng hệ thống thoát nước thải. Sử dụng công bê tông cốt thép làm hệ thống thoát nước mưa cho toàn khu, công được bố trí hai bên lề đường, tim công cách mép gờ lề 1.5 mét.

Chủ đầu tư liên hệ trực tiếp với cơ quan chức năng để thỏa thuận phương án bố trí, vị trí đầu nổi và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật.

5.4. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

a) Nhu cầu dùng nước: 130m³/ngày

Nguồn cấp: Giai đoạn đầu khi chưa có hệ thống cấp nước thủy cục theo QH nông thôn mới, tạm thời sử dụng nước ngầm theo mô hình: Giếng khoan - Bể chứa - Đài nước. Khi có hệ thống cấp nước chung cho toàn khu vực, mạng lưới cấp nước dự án sẽ đầu nối vào mạng chung thông qua ống chuyên tải trên đường N1.

b) Giải pháp cấp nước:

* Cấp nước sinh hoạt

Nước sinh hoạt được lấy từ đài nước, nước từ giếng khoan được bơm lên đài, đài nước tạo cột áp chảy vào mạng lưới ống phân phối.

* Công trình đầu mối gồm giếng khoan, trạm bơm, bể chứa, đài nước.

Bể chứa nước 150m³, đài nước 20m³. Công suất trạm bơm 350 m³/ngày.

Mạng lưới ống cấp nước được thiết kế theo mạch vòng. Kết quả tính toán thủy lực cho đường kính ống từ D63-D110mm.

* Cấp nước phòng cháy chữa cháy:

Nước phòng cháy chữa cháy được lấy nước từ mạng lưới cấp nước sinh hoạt. Bố trí các trụ PCCC dọc theo các tuyến ống trên toàn mạng lưới, khoảng cách giữa 2 trụ không vượt quá 150m.

5.5. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải:

Hệ thống công thoát nước thải sử dụng loại công tròn bê tông cốt thép tách riêng với hệ thống thoát nước mưa.

Nước thải được xử lý cục bộ bằng bể tự hoại trước khi thu gom vào hệ thống công kín dưới vỉa hè dọc theo đường giao thông, dẫn về trạm xử lý nước thải công suất 110m³/ngày tại ranh phía bắc dự án.

Nguồn tiếp nhận nước thải sau xử lý là tuyến mương đất hiện hữu, đây là hệ thống tiêu thoát nước mưa chung cho toàn khu vực. Tuyến mương này đi qua khu đất của trường thiết giáp, hiện chủ đầu tư đã có thỏa thuận đầu nối (Văn bản số 1905/THSQ-PTMHC ngày 25/12/2019 của Trường Hạ sĩ quan xe tăng 1).

5.6. Rác thải và vệ sinh môi trường:

Rác thải vệ sinh môi trường ký hợp đồng với công ty Dịch vụ môi trường thu gom hàng ngày và đưa đi xử lý tại bãi xử lý tập trung theo quy định chung của huyện.

5.7. Quy hoạch hệ thống cấp điện và chiếu sáng:

Nguồn điện: Hiện tại đã có lưới điện hiện hữu 3 Pha 4 dây lưới 22kV nằm trên đường vào dự án, vị trí đầu nối tuyến trung thế đi ngầm vào công trình khoảng 1km, xuất tuyến từ trạm biến áp trung gian 110kV Bình Sơn hướng tuyến vào đường có công trình tại xã Long Đức, tuyến trung thế 22kV, trạm 110/22kV Bình Sơn. Vị trí đầu nối: Dự kiến đầu nối cấp điện cho công trình tại trụ trung thế hiện hữu cách ranh 1km trên đường ra đường Bắc Sơn – Long Thành.

Nhu cầu tiêu thụ điện khoảng: 806kW.

Chủ đầu tư liên hệ trực tiếp với cơ quan ngành điện để thỏa thuận phương án bố trí, vị trí đầu nối và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật.

5.8. Quy hoạch hệ thống thông tin - liên lạc:

Dự kiến nhu cầu: Dự kiến 499 máy.

Giải pháp kỹ thuật:

Xây dựng và lắp đặt nhà trạm, trụ anten trong khu đất cây xanh diện tích 100m² để đáp ứng các dịch vụ viễn thông như: điện thoại công cộng, điện thoại, Internet (FTTx:FTTH, FTTB) v.v... Quy định Quản lý theo Đồ án.

Chủ đầu tư liên hệ trực tiếp với cơ quan ngành 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 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 Kinh doanh BĐS CIC One.

Nguồn vốn lập quy hoạch: Vốn chủ đầu tư.

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

- Giai đoạn 1: Tháng 08/2019 đến tháng 01/2020; Lập và trình duyệt hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500.

- Giai đoạn 2: Tháng 01/2020 đến tháng 05/2020; Lập dự án đầu tư, thiết kế BVTC.... Và các thủ tục khác có liên quan.

- Giai đoạn 3: Tháng 05/2020 đến tháng 02/2021; Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, trồng cây xanh tạo cảnh quan. Xây dựng các loại hình công trình theo quy hoạch được duyệt. Xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật và đưa vào hoạt động.

Trên cơ sở quy hoạch được duyệt, Công ty TNHH Kinh doanh BĐS CIC One và các cơ quan, đơn vị liên quan có trách nhiệm:

- Phối hợp UBND xã Long Đức 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.

- Tổ chức lập, trình thẩm định và phê duyệt hồ sơ Nhiệm vụ cấm mốc giới theo quy định. Tổ chức triển khai cấm 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 cấm 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.

- 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.

- 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.

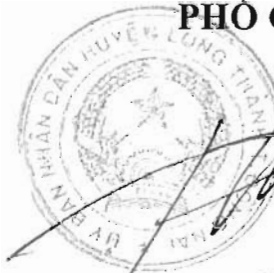
Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

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 Đức, Giám đốc Công ty TNHH Kinh doanh BĐS CIC One và Thủ trưởng các đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận :

- Như Điều 3;
- Sở Xây dựng Đồng Nai;
- Sở Tài nguyên Môi trường Đồng Nai;
- Chủ tịch, các PCT .UBND huyện;
- Phó VP (KT);
- Lưu: VT, Hải.

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



Nguyễn Phong An